

**CTCP DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP
BÌNH THUẬN**

*Binh Thuan Agricultural Service Joint Stock
Company*

Số/No: 02/26/ABS-CBTT/QHNĐT

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness**

Lâm Đồng, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Lam Dong, March 31, 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities
Commission;*

- Sở Giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh/ *Hochiminh Stock
Exchange.*

- Tên tổ chức/ *Name of company:* Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận/ *Binh Thuan
Agricultural Service Joint Stock Company*

- Mã CK/ *Stock symbol:* ABS

- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address of headoffice:* Số 03 Nguyễn Du, phường Phan Thiết, tỉnh Lâm
Đồng./ *No. 03 Nguyen Du, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province.*

- Điện thoại/ *Telephone:* +84 2523 721 555

- Fax : +84 2523 722 622

- Người thực hiện công bố thông tin/ *Person who discloses information:* Ông Đỗ Việt Hà - Chức
vụ: Giám đốc và là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp
Bình Thuận./ *Mr. Do Viet Ha - Position: Director and legal representative of Binh Thuan
Agricultural Services Joint Stock Company*

- Loại thông tin công bố/ *Types of disclosures :*

24 giờ 72 giờ Bất thường/
24 hours 72 hours Abnormal Theo yêu cầu Định kỳ
On Request Recurring

Nội dung thông tin công bố/ *Content of information disclosure:*

Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận công bố Báo cáo tài chính Bán niên năm
2026 và giải trình chênh lệch lợi nhuận. / *Binh Thuan Agricultural Services Joint Stock Company
announces its Semi-Annual Financial Statement 2026 and explains the profit difference.*



Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2026 tại đường dẫn: <http://www.bitagco.com/>./This information was published on the company's website on March 31, 2026 at the link: <http://www.bitagco.com/>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/ We hereby certify that the information provided is true and take full legal responsibility for the content of the published information.

***Tài liệu đính kèm/Attachments:**

- Báo cáo tài chính Bán niên năm 2026 và giải trình chênh lệch lợi nhuận./ *Semi-Annual Financial Statement 2025 and explanation of profit difference*

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Legal Representative

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu/Signature, full name and seal)

Nơi nhận/ Recipients:

- Như kính gửi/ As addressed;
- Lưu: Phòng QHNDT; HCNS/ Archive: IR; HR & Administration Department./.



ĐỖ VIỆT HÀ



**CÔNG TY CỔ PHẦN
DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
-----o0o-----**

Số: 16a./26/C.V. - ABS.

(V/v: Giải trình về việc chênh lệch lợi nhuận)

Lâm Đồng, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Kính gửi : - Ủy ban chứng khoán Nhà nước

- Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Đơn vị: Công ty cổ phần dịch vụ nông nghiệp Bình Thuận

Số ĐKKD: số 3400382278 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp, đăng ký lần đầu ngày 11/05/2004, thay đổi từ thời điểm của Công ty.

Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính “Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán”

Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận xin giải trình với Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh về các nội dung trong công văn như sau:

1/ Tình hình biến động doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2025 so với năm 2024 trên báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty, cụ thể như sau:

a/ Kết quả hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Tỉ lệ % +/- 2025/2024
Lợi nhuận trước thuế	-514.423.788.930	9.142.549.873	-5.626,70
Lợi nhuận sau thuế	-514.428.988.930	2.435.388.079	-21.123,08
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	170.024.477.963	396.140.857.414	-57,08

b/ Nguyên nhân:

Doanh thu năm 2025 giảm so với năm 2024 do ảnh hưởng xung đột Nga-Ukraine và Trung đông dẫn đến suy thoái kinh tế, kinh doanh gặp nhiều khó khăn, nông dân giảm diện tích cây trồng, giảm đầu tư dẫn đến nhu cầu phân bón của bà con nông dân giảm. Bên cạnh đó quý 4 2025 mưa bão, lũ lụt mức độ khủng khiếp hơn các năm trước gây thiệt hại nghiêm trọng đến ngành nông nghiệp cũng làm giảm nhu cầu phân bón



cho cây trồng. Do đó doanh thu và lợi nhuận của công ty cũng giảm theo. Còn lợi nhuận năm 2025 lỗ nhiều so với năm 2024 chủ yếu do Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi, Công ty sẽ cố gắng thu hồi các khoản nợ khó đòi này và hoàn nhập dự phòng lại.

Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận cam kết thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về những nội dung đã công bố.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, Th.Ký Công ty./.



ĐỖ VIỆT HÀ



**BINH THUAN AGRICULTURAL
SERVICES JOINT STOCK COMPANY**

**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAMNAM
Independence – Freedom – Happiness**

-----o0o-----

No: *16a/26/2024-ABS*

(Re: Explanation of Profit Discrepancy)

Lam Dong, March 30, 2026

**To : - State Securities Commission
- Hochiminh City Stock Exchange**

Company name: Binh Thuan Agricultural Services Joint Stock Company

Business Registration Number: No. 3400382278 issued by the Department of Planning and Investment of Binh Thuan Province, first registered on May 11, 2004, subject to change depending on the Company's circumstances.

Address: No. 3 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province

Based on Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance "Guidelines on information disclosure in the securities market"

Binh Thuan Agricultural Services Joint Stock Company would like to provide the following explanation to the State Securities Commission and the Ho Chi Minh City Stock Exchange regarding the contents of the letter:

1/ The changes in revenue and after-tax profit in 2025 compared to 2024, as reported in the Company's income statement, are as follows:

a/ Business performance results

Target	2025	2024	Percentage +/- 2025/2024
Profit before tax	-514,423,788,930	9,142,549,873	-5,626.70
Net profit after tax	-514,428,988,930	2,435,388,079	-21,123.08
Revenue from sales and services	170,024,477,963	396,140,857,414	-57.08

b/ Causes :

Revenue in 2025 is expected to decrease compared to 2024 due to the impact of the Russia-Ukraine conflict and the Middle East, leading to economic recession, business difficulties, reduced crop area, and decreased investment by farmers, resulting in reduced demand for fertilizers. In addition, the fourth quarter of 2025 is expected to



bring more severe storms and floods than in previous years, causing serious damage to the agricultural sector and reducing the demand for fertilizers for crops. Therefore... The company's revenue and profits also decreased. The profit in 2025 showed a significant loss compared to 2024, mainly due to the company's provision for doubtful receivables. The company will strive to recover these bad debts and reverse the provision.

Binh Thuan Agriculture Services Joint Stock Company affirms that the disclosed information is accurate and takes full legal responsibility for the contents published above.

Sincerely!

Recipient:

- As above ;
- Archived: AO, Company Secretary./.

DIRECTOR 

DO VIET HA



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đã được kiểm toán



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 – 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
<i>Bảng cân đối kế toán</i>	06 – 07
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	08
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</i>	09
<i>Bản thuyết minh Báo cáo tài chính</i>	10 – 39

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Nông Nghiệp Bình Thuận sau đây gọi tắt là (“Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2025.

KHÁI QUÁT

Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Nông Nghiệp Bình Thuận được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3400382278 ngày 11/05/2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 26/09/2025 do Sở Tài Chính Tỉnh Lâm Đồng cấp.

Hoạt động chính của Công ty là: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp. Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm khác liên quan. Xây dựng nhà các loại; Chuẩn bị mặt bằng; Hoàn thiện công trình xây dựng. Bán buôn nông sản nguyên liệu; Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu và động vật sống. Tư vấn, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất. Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp; Khai thác gỗ. Sản xuất, bán buôn phân bón. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Lưu Xuân Đỗ	Chủ tịch	Từ ngày 01/09/2025
Ông Trần Văn Mười	Chủ tịch	Đến ngày 01/09/2025
Ông Đỗ Việt Hà	Thành viên	
Bà Vũ Thị Hải	Thành viên	Đến ngày 30/05/2025
Ông Nguyễn Văn Đức	Thành viên	Từ ngày 30/05/2025
Bà Trần Thị Hiền	Thành viên	
Bà Bùi Thị Hà Lâm	Thành viên	Đến ngày 30/05/2025
Ông Lưu Xuân Đỗ	Thành viên	Từ ngày 30/05/2025

Ban Giám đốc và Kế Toán trưởng

Ông Đỗ Việt Hà	Giám đốc	Từ ngày 10/03/2025
	Phó Giám đốc	Đến ngày 10/03/2025
Ông Trần Bá Mai Anh Vũ	Giám đốc	Đến ngày 10/03/2025
Ông Trần Duy Toàn	Phó Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Thùy	Kế Toán trưởng	

Ban Kiểm Soát

Bà Mai Thị Thanh Hải	Trưởng ban
Ông Đoàn Đình Chiến	Thành viên
Ông Phạm Văn Hiền	Thành viên

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
Báo cáo của Ban Giám đốc (tiếp theo)

Người đại diện theo pháp luật trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này

Ông Đỗ Viết Hà

Giám đốc

Từ ngày 13/03/2025

Ông Trần Bá Mai Anh Vũ

Giám đốc

Đến ngày 13/03/2025

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các hành vi khác.

Ban Giám đốc Công ty đã phê chuẩn báo cáo tài chính đính kèm từ trang 06 đến trang 39 và cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.



Thay mặt Ban Giám đốc

Ông Đỗ Viết Hà

Giám đốc

Lâm Đồng, Ngày 30 tháng 03 năm 2026

Số: 17.06.1.2/25/BCTC/NVA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi : Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Nông Nghiệp Bình Thuận

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Nông Nghiệp Bình Thuận, được lập ngày 30/03/2026, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Nông Nghiệp Bình Thuận, chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính 2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025 lỗ 514.428.988.930 VND. Theo ước tính của chúng tôi, trong đó có 216.237.867.258 VND là khoản lỗ phát sinh trong năm tài chính 2024 (193.237.867.258 VND là khoản chi phí dự phòng phải thu nợ khó đòi và 23.000.000.000 VND là khoản chi phí dự phòng đầu tư tài chính). Tuy nhiên, công ty không điều chỉnh hồi tố các số liệu trên vào báo cáo tài chính năm 2024. Nếu công ty thực hiện khoản điều chỉnh này thì Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024 sẽ giảm 216.237.867.258 VND, dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi tăng thêm 193.237.867.258 VND và dự phòng đầu tư tài chính dài hạn tại ngày 31/12/2024 tăng thêm 23.000.000.000 VND. Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính 2024 sẽ lỗ 213.802.479.179 VND. Chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 sẽ tăng thêm 23.000.000.000 VND và chi phí quản lý năm 2024 sẽ tăng thêm 193.237.876.258 VND.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, Ngoại trừ ảnh hưởng của những vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Nông Nghiệp Bình Thuận tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Nông Nghiệp Bình Thuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và báo cáo soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 đã được kiểm toán và soát xét bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ có đoạn nhấn mạnh đối với báo cáo tài chính tại ngày 31/03/2025 và ý kiến chấp nhận toàn phần có đoạn nhấn mạnh đối báo cáo soát xét vào ngày 29/08/2024.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ có đoạn nhấn mạnh như sau: Công Ty chưa trích lập đầy đủ dự phòng phải thu khó đòi đối với một số khoản công nợ đã quá hạn thanh toán. Nếu công ty trích lập đầy đủ dự phòng phải thu khó đòi theo hướng dẫn của chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành thì số dư phòng phải thu khó đòi tối thiểu công ty cần trích lập bổ sung khoản 193,238 tỷ đồng. Số dư khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công Ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Vật Tư Nông Nghiệp III tại ngày 31/12/2024 là 23 tỷ đồng. (Tại ngày 31/12/2023 là 68 tỷ đồng, trong năm 2024 có phát sinh giao dịch chuyển nhượng cổ phiếu này). Chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về giá thị trường trong năm và báo cáo tài chính của đơn vị này tại thời điểm 31/12/2023 và 31/12/2024 để đánh giá và xác định mức độ tổn thất đầu tư tài chính cần trích lập (nếu có).

Vấn đề nhấn mạnh: Hoạt động kinh doanh chính của công ty không có lãi, lợi nhuận trước thuế của công ty chủ yếu đến từ hoạt động tài chính. (Chuyển nhượng cổ phiếu, chứng khoán kinh doanh).

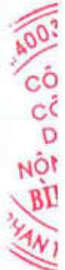


Công Ty TNHH Kiểm Toán NVA
Phó Tổng Giám Đốc

Kiểm toán viên

Cao Thị Hồng Nga
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0613-2023-152-1
Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 30 tháng 03 năm 2026

Bùi Thị Như Lê
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2855-2025-152-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		476.372.658.017	946.361.155.745
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.269.896.695	118.574.547
1. Tiền	111		1.269.896.695	118.574.547
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	1.170.935	1.118.372
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.170.935	1.118.372
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		469.752.348.816	944.124.675.556
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	639.481.385.942	640.110.438.751
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	24.377.929.082	12.499.753.859
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	308.831.518.340	312.980.815.284
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(503.018.014.824)	(21.545.862.614)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		79.530.276	79.530.276
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	5.087.844.044	1.867.060.502
1. Hàng tồn kho	141		5.087.844.044	1.925.484.152
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(58.423.650)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		261.397.527	249.726.768
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	104.106.677	236.063.362
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		157.290.850	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	-	13.663.406
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		12.968.259.648	55.224.003.813
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		9.069.490.631	9.757.154.050
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	4.493.311.073	5.064.778.436
- Nguyên giá	222		12.605.956.395	13.195.636.395
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.112.645.322)	(8.130.857.959)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	4.576.179.558	4.692.375.614
- Nguyên giá	228		7.327.504.000	7.293.504.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.751.324.442)	(2.601.128.386)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	18.473.717.181
- Nguyên giá	231		-	18.473.717.181
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	-	23.000.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		23.000.000.000	23.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(23.000.000.000)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.898.769.017	3.993.132.582
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	3.898.769.017	3.993.132.582
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		489.340.917.665	1.001.585.159.558

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN
 Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		87.371.292.237	85.186.545.200
I. Nợ ngắn hạn	310		86.911.292.237	84.489.045.200
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	650.259.500	2.819.607.312
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		20.634.122	8.809.630.052
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	35.293.551	6.785.536.042
4. Phải trả người lao động	314		406.492.297	257.730.284
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	401.666.804	370.048.141
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		20.454.545	20.454.545
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	16.928.933.095	929.290.562
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	63.561.941.997	59.238.224.274
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.885.616.326	5.258.523.988
II. Nợ dài hạn	330		460.000.000	697.500.000
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	300.000.000	297.500.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	160.000.000	400.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		401.969.625.428	916.398.614.358
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	401.969.625.428	916.398.614.358
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		800.000.000.000	800.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		800.000.000.000	800.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		42.560.127.000	42.560.127.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		59.516.176	59.516.176
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(440.650.017.748)	73.778.971.182
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		73.778.971.182	71.343.583.103
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(514.428.988.930)	2.435.388.079
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		489.340.917.665	1.001.585.159.558

Người lập biểu



Trương Thùy Linh

Lâm Đồng, Ngày 30 tháng 03 năm 2026

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Thủy



Giám Đốc

Đỗ Viết Hà

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	170.024.477.963	396.140.857.414
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	170.024.477.963	396.140.857.414
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	163.998.929.732	390.107.292.630
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		6.025.548.231	6.033.564.784
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	157.280.740	28.359.327.129
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	27.634.640.536	35.963.833.761
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.634.455.132	35.962.657.538
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	5.477.661.033	4.981.097.674
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	487.361.288.934	(17.831.009.538)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(514.290.761.532)	11.278.970.016
11. Thu nhập khác	31	VI.7	290.909.454	255.001.767
12. Chi phí khác	32	VI.8	423.936.852	2.391.421.910
13. Lợi nhuận khác	40		(133.027.398)	(2.136.420.143)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(514.423.788.930)	9.142.549.873
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	5.200.000	6.707.161.794
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(514.428.988.930)	2.435.388.079
18. Lãi (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	(6.430)	30

Người lập biểu



Trương Thùy Linh

Lâm Đồng, Ngày 30 tháng 03 năm 2026

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Thủy

Giám Đốc



Đỗ Viết Hà



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(514.423.788.930)	9.142.549.873
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	721.663.419	831.486.263
- Các khoản dự phòng	03	504.413.728.560	(24.552.585.617)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(51.369.670)	(16.201.737)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(133.183.797)	(18.002.065.469)
- Chi phí đi vay	06	4.634.455.132	35.962.657.538
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	(4.838.495.286)	3.365.840.851
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	11.230.264.267	545.426.531.537
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(3.162.359.892)	1.873.612.470
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	5.148.524.392	5.268.017
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	226.320.250	(639.994.884)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(4.601.880.754)	(75.015.295.960)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(6.712.361.794)	(14.098.661.875)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(372.907.662)	(398.431.400)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	(3.082.896.479)	460.518.868.756
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(34.000.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	27.272.727	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(52.563)	(72.372)
4. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	-	63.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	157.220.850	8.041.140.874
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	150.441.014	71.041.068.502
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	185.653.443.251	216.640.531.373
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(181.569.725.528)	(749.858.802.506)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	4.083.717.723	(533.218.271.133)
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i>	50	1.151.262.258	(1.658.333.875)
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	118.574.547	1.778.084.645
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	59.890	(1.176.223)
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	1.269.896.695	118.574.547

Người lập biểu



Trương Thùy Linh

Lâm Đồng, Ngày 30 tháng 03 năm 2026

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Thủy

Giám Đốc



Đỗ Viết Hà

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu

Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Nông Nghiệp Bình Thuận được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3400382278 ngày 11/05/2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 26/09/2025 do Sở Tài Chính Tỉnh Lâm Đồng cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Sản xuất công nghiệp, thương mại, dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp. Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm khác liên quan. Xây dựng nhà các loại; Chuẩn bị mặt bằng; Hoàn thiện công trình xây dựng. Bán buôn nông sản nguyên liệu; Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu và động vật sống. Tư vấn, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Trồng rừng, chăm sóc rừng và ương giống cây lâm nghiệp; Khai thác gỗ. Sản xuất, bán buôn phân bón. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh thương mại, dịch vụ nên chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty là chu kỳ kinh doanh trong 12 tháng theo thực tế.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31/12/2025 là: 40 người (tại ngày 31/12/2024 là 42 người).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 Công ty có 8 Chi Nhánh và 5 Cửa hàng xăng dầu trực thuộc hạch toán phụ thuộc như sau:

STT	Tên đơn vị	Địa chỉ
1	Chi Nhánh Kinh Doanh Vật Tư Nông Nghiệp I	Khu Phố Phú Trường, Phường Hàm Thắng, Tỉnh Lâm Đồng.
2	Chi Nhánh Kinh Doanh Vật Tư Nông Nghiệp II	Thôn Phú Sum, Xã Tuyên Quang, Tỉnh Lâm Đồng.
3	Chi Nhánh Kinh Doanh Vật Tư Nông Nghiệp III	Thôn 1, Xã Đức Linh, Tỉnh Lâm Đồng.
4	Chi Nhánh Kinh Doanh Vật Tư Nông Nghiệp IV	Số 92 Thôn Bình Thủy, Xã Bắc Bình, Tỉnh Lâm Đồng.
5	Chi Nhánh Tại Tỉnh Ninh Thuận	Số 388/1, Đường 21/8, Phường Bảo An, Tỉnh Khánh Hòa.



78
K
QUẢN
TÀI
CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN
Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

6	Chi Nhánh Tại Tỉnh Phú Yên	Thôn Phước Lộc, Xã Hoà Thành, Tỉnh Đắk Lắk.
7	Chi Nhánh Tại Tỉnh Bình Định	Số 85, Đường Hoàng Văn Thụ, Phường Quang Trung, Tỉnh Gia Lai.
8	Chi Nhánh Tại Tỉnh Long An	Cụm Công Nghiệp Long Định, Ấp 4, Xã Long Cang, Tỉnh Tây Ninh.
9	Cửa Hàng Xăng Dầu Số 9	Số 301, Đường 19/4, Khu Phố 2, Phường Hàm Thắng, Tỉnh Lâm Đồng.
10	Cửa Hàng Xăng Dầu Ngã Ba Gộp	Thôn 3, Xã Hồng Sơn, Tỉnh Lâm Đồng.
11	Cửa Hàng Xăng Dầu Thuận Hoà	Quốc Lộ 28, Thôn Dân Trí, Xã Hàm Thuận Bắc, Tỉnh Lâm Đồng.
12	Cửa Hàng Xăng Dầu Km 29	Xã Thuận Nam, Tỉnh Lâm Đồng.
13	Cửa Hàng Xăng Dầu Thắng Hải	Thôn Thắng Hải, Xã Sơn Mỹ, Tỉnh Lâm Đồng

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Trong năm, công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): Tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.

- Trường hợp hợp đồng không quy định cụ thể tỷ giá thanh toán:

+ Đối với nợ phải thu: Tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chi định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với nợ phải trả: Tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ được xác định theo nguyên tắc sau:

+ Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: Tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

+ Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: Tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm sau khi được bù trừ chênh lệch tăng với chênh lệch giảm được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán (cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán...) được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được Công ty ghi nhận từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập là phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ.

b) Đầu tư vào công ty con, Công ty liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

c) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

d) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào thời điểm kết thúc kỳ kế toán lập báo cáo tài chính.

Chênh lệch tăng hoặc giảm dự phòng các khoản đầu tư được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến tồn thất có thể xảy ra hoặc không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản phải thu được trình bày ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: Bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho cuối kỳ trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình, vô hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Năm nay	Năm trước
- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25	10 - 25
- Máy móc, thiết bị	08 - 10	08 - 10
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10 - 20	10 - 20

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

9. Nguyên tắc kế toán hợp đồng hợp tác kinh doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu

322
IGT
PHÁ
HV
NG
TH
T-T

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN
Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của Công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Công ty phải theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán lập Báo cáo tài chính trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của tài khoản 341 là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;

- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, bên Nợ tài khoản 341 được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;
- Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;
- Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

12. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến tài sản này.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội Đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm, nghị quyết Hội đồng quản trị và thông báo chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ý chứng khoán được xác lập.

Các quỹ khác

Các quỹ khác được trích lập và sử dụng theo Điều lệ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn hàng năm.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu như sau:

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy:

3052
C
T
I
E
N
N
-TF

C. B. S. C
M. S. C

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN
Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được chủ đầu tư xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hoá như người sở hữu hàng hoá hoặc quyền kiểm soát hàng hoá;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu hoạt động cho thuê tài sản

Doanh thu cho thuê hoạt động phải được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động được theo dõi theo thời gian đã thanh toán.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được Công ty ghi nhận khi được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

388
IG
HT
TC
IA
HỒ
3407
C
NỘ
BỊ
HẠN

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN
Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:
 - + Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (năm trước).
 - + Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

15. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo nguyên tắc thận trọng.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho sẽ được hạch toán ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp

Y/C
IN
H M
322.
NGT
PHV
3 NG
Đ TH
ÉT-

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN
Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

19. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

20. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Nợ phải trả tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải và các khoản vay.

Đánh giá lại sau ngày ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

21. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan được trình bày ở thuyết minh số VII.2

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
BẢO CAO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	15.482.646	8.819.334
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.254.414.049	109.755.213
Cộng	1.269.896.695	118.574.547

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối năm	Đầu năm
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	1.170.935	1.118.372
Cộng	1.170.935	1.118.372

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối năm	Đầu năm				
	(%) Sở hữu	Giá gốc				
Đơn vị tính: VND						
Đơn vị tính: VND						
	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng			
	(%) Sở hữu					
	4,04%	23.000.000.000	(23.000.000.000)	4,04%	23.000.000.000	-
	23.000.000.000	(23.000.000.000)	23.000.000.000	23.000.000.000	-	-

Công Ty Cổ Phần XNK Vật Tư Nông Nghiệp III
Cộng

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN
 Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Phải thu khách hàng

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng BIRA	178.306.505.101	179.348.706.360
Công Ty Cổ Phần Quốc Tế Mekong Plaza	76.423.214.469	76.423.214.469
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Tổng Hợp Đào Ngọc	176.161.420.000	176.161.420.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Smart Eco City	196.127.643.000	196.127.643.000
Công Ty TNHH XNK Thực Phẩm Tân Đại Phát	3.805.474.500	3.805.474.500
Five Star International Fertilizer	4.466.563.380	4.701.225.540
Các khách hàng khác	4.190.565.492	3.542.754.882
Cộng	639.481.385.942	640.110.438.751

b. Phải thu khách hàng là bên liên quan Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.2

4. Trả trước cho người bán

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công Ty Cổ Phần Phân Lân Nung Chảy Văn Điền	-	8.019.500.000
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao (*)	19.855.441.400	851.911.500
Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Và Dịch Vụ Yên Mỹ	3.172.750.000	3.172.750.000
Các nhà cung cấp khác	1.349.737.682	455.592.359
Cộng	24.377.929.082	12.499.753.859

(*) Khoản trả trước tiền của 19 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 3 hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai thuộc khu dự án khu đô thị Năm Sao- Five Star Eco City. Khoản trả trước cho các hợp đồng mua bán này đã được hai bên thanh lý theo các biên bản thanh lý ngày 18/04/2025. Theo đó Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao sẽ phải hoàn trả lại cho Công ty số tiền gốc đã thanh toán theo hợp đồng và khoản tiền phạt hợp đồng. Đến ngày 31/12/2025 công ty vẫn chưa thu hồi được khoản trả trước nêu trên.

Hội đồng quản trị của công ty đã thông qua nghị quyết số: 07/2025/NQ/HĐQT-ABS ngày 10/04/2025. Theo đó Hội đồng quản trị thống nhất thông qua phương án chấm dứt các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai thuộc khu dự án khu đô thị Năm Sao- Five Star Eco City.

b. Khoản trả trước người bán là bên liên quan Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.2

5. Phải thu khác

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng	80.300.000	116.000.000
Ký quỹ ký cược	286.268.722	345.268.722
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng BIRA	10.463.049	10.463.049
Chi Nhánh Nhà Máy Phân Bón Năm Sao	5.421.294.246	5.421.294.246
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao (**)	297.800.949.541	301.500.949.541
Các khoản phải thu khác	5.232.242.782	5.586.839.726
Cộng	308.831.518.340	312.980.815.284

Phải thu khác là bên liên quan Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.2

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN
Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Hàng tồn kho Đơn vị tính: VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	9.686.185	-	14.401.626	-
Hàng hoá	4.977.677.859	-	1.777.965.076	(58.423.650)
Hàng gửi đi bán	100.480.000	-	133.117.450	-
Cộng	5.087.844.044	-	1.925.484.152	(58.423.650)

8. Chi phí trả trước

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí trả trước chờ kết chuyển	27.936.142	104.445.844
Chi phí bảo hiểm	38.753.126	69.757.916
Giá trị còn lại Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	37.417.409	61.859.602
Cộng	104.106.677	236.063.362
b. Dài hạn		
Giá trị còn lại Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	292.080.880	332.249.314
Tiền thuê đất	3.033.698.700	3.177.412.606
Chi phí trả trước dài hạn khác	572.989.437	483.470.662
Cộng	3.898.769.017	3.993.132.582

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
<i>Nguyên giá</i>				
Số dư đầu năm	7.838.300.394	1.051.730.256	4.305.605.745	13.195.636.395
Số tăng trong năm	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	589.680.000	589.680.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	589.680.000	589.680.000
Số dư cuối năm	7.838.300.394	1.051.730.256	3.715.925.745	12.605.956.395
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>				
Số dư đầu năm	5.007.388.638	953.344.778	2.170.124.543	8.130.857.959
Số tăng trong năm	237.283.899	19.999.992	314.183.472	571.467.363
Khấu hao trong năm	237.283.899	19.999.992	314.183.472	571.467.363
Số giảm trong năm	-	-	589.680.000	589.680.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	589.680.000	589.680.000
Số dư cuối năm	5.244.672.537	973.344.770	1.894.628.015	8.112.645.322
<i>Giá trị còn lại</i>				
Tại ngày đầu năm	2.830.911.756	98.385.478	2.135.481.202	5.064.778.436
Tại ngày cuối năm	2.593.627.857	78.385.486	1.821.297.730	4.493.311.073

- Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn còn sử dụng là: 4.312.443.680 VND

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 4.025.540.562 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN
 Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<i>Nguyên giá</i>			
Số dư đầu năm	7.173.504.000	120.000.000	7.293.504.000
Số tăng trong năm	-	34.000.000	34.000.000
- Mua sắm mới		34.000.000	34.000.000
Tại ngày cuối năm	7.173.504.000	154.000.000	7.327.504.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
Số dư đầu năm	2.481.128.386	120.000.000	2.601.128.386
Khấu hao trong năm	150.196.056	-	150.196.056
Tại ngày cuối năm	2.631.324.442	120.000.000	2.751.324.442
<i>Giá trị còn lại</i>			
Tại ngày đầu năm	4.692.375.614	-	4.692.375.614
Tại ngày cuối năm	4.542.179.558	34.000.000	4.576.179.558

11. Phải trả người bán

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn				
Công Ty CP Supe Phốt Phát Và Hoá Chất Lâm Thao	-	-	1.717.962.613	1.717.962.613
Công Ty CP Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Du Lịch Diamond Eco City	-	-	885.324.699	885.324.699
Công Ty CP Đầu Tư MCD	-	-	157.300.000	157.300.000
Công Ty TNHH MTV Thiết Bị Xây Dựng Việt	37.524.600	37.524.600	-	-
Công Ty CP Xăng Dầu Dầu Khí Bình Thuận	164.040.500	164.040.500	-	-
Công Ty CP Đầu Tư Thương Mại Du Lịch MVN Group	59.020.000	59.020.000	59.020.000	59.020.000
Các nhà cung cấp khác	389.674.400	389.674.400	-	-
Cộng	650.259.500	650.259.500	2.819.607.312	2.819.607.312

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN
 Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

12. Thuế và các khoản phải thu phải nộp nhà nước	Đơn vị tính: VND			
	Đầu năm		Cuối năm	
	Thuế Phải thu	Thuế Phải nộp	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm
Thuế giá trị gia tăng	-	78.374.248	673.402.028	751.776.276
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	6.707.161.794	5.200.000	6.712.361.794
Thuế thu nhập cá nhân	13.663.406	-	146.165.233	97.208.276
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	-	60.972.575	60.972.575,00
Các loại thuế khác	-	-	15.000.000	15.000.000,00
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	241.028.356	241.028.356,00
Cộng	13.663.406	6.785.536.042	1.141.768.192	7.878.347.277

13. Chi phí phải trả

a. Ngắn hạn

Chi phí lãi vay
 Chi phí phải trả khác
Cộng

Cuối năm	Đầu năm
VND	VND
260.794.236	228.219.858
140.872.568	141.828.283
401.666.804	370.048.141

14. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

Tài sản thừa chờ giải quyết
 Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp, KPCĐ
 Công Ty TNHH Đầu Tư Teen Star
 Cổ tức phải trả
 Lãi vay phải trả
 Phải trả ngắn hạn khác
Cộng

Cuối năm	Đầu năm
VND	VND
285.232.556	176.719.665
3.727.480	112.597.840
16.000.000.000	-
117.004.375	117.004.375
258.000.000	258.000.000
264.968.684	264.968.682
16.928.933.095	929.290.562

b. Dài hạn

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn
Cộng

Cuối năm	Đầu năm
VND	VND
300.000.000	297.500.000
300.000.000	297.500.000

Phải trả khác là bên liên quan Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.2

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN
 Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

16. Vốn chủ sở hữu
a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND	
					Cộng	
Số dư đầu năm trước	800.000.000.000	42.560.127.000	59.516.176	71.343.583.103	913.963.226.279	
- Lãi trong năm trước		-	-	2.435.388.079	2.435.388.079	
Số dư cuối năm trước	800.000.000.000	42.560.127.000	59.516.176	73.778.971.182	916.398.614.358	
Số dư đầu năm nay	800.000.000.000	42.560.127.000	59.516.176	73.778.971.182	916.398.614.358	
- Lỗ trong kỳ này				(514.428.988.930)	(514.428.988.930)	
Số dư cuối kỳ	800.000.000.000	42.560.127.000	59.516.176	(440.650.017.748)	401.969.625.428	

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND	
	Cuối năm	%
Ông Trần Văn Mười	100.000.000.000	12,50%
Các cổ đông khác	700.000.000.000	87,50%
Cộng	800.000.000.000	100%

c) Các giao dịch về vốn chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	800.000.000.000	800.000.000.000
+ Vốn góp đầu năm	-	-
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	800.000.000.000	800.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN
 Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

d) Cổ phiếu

	Cuối năm cổ phiếu	Đầu năm cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	80.000.000	80.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	80.000.000	80.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	80.000.000	80.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	80.000.000	80.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	80.000.000	80.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

17. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	Cuối năm	Đầu năm
Đô la Mỹ (USD)	138,90	204,90
Nợ khó đòi đã xử lý	-	-

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán phân bón	76.954.209.211	293.485.465.000
Doanh thu bán xăng dầu, nhớt các loại	93.070.268.752	102.655.392.414
Cộng	170.024.477.963	396.140.857.414

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn phân bón	75.228.750.033	292.888.831.896
Giá vốn xăng dầu, nhớt các loại	88.828.603.349	97.211.066.984
Dự phòng (Hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	(58.423.650)	7.393.750
Cộng	163.998.929.732	390.107.292.630

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN
 Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	789.636	2.065.469
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư vào đơn vị khác	-	18.000.000.000
Lãi chậm thanh toán	-	10.098.367.123
Lãi chênh lệch tỷ giá	149.475.771	247.175.204
Doanh thu hoạt động tài chính khác	7.015.333	11.719.333
Cộng	157.280.740	28.359.327.129

Doanh thu hoạt động tài chính các bên liên quan Chi tiết trình bày tại thuyết minh VII.2

4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	4.634.455.132	35.962.657.538
Lỗ chênh lệch tỷ giá	185.404	1.176.223
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	23.000.000.000	-
Cộng	27.634.640.536	35.963.833.761

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	2.996.025.426	2.898.325.367
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ	191.778.782	124.895.919
Chi phí khấu hao TSCĐ	603.831.927	655.625.110
Chi phí dịch vụ mua ngoài	745.441.426	479.078.758
Chi phí khác	940.583.472	823.172.520
Cộng	5.477.661.033	4.981.097.674

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	3.057.270.716	3.432.126.422
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ	218.741.105	252.677.007
Chi phí khấu hao TSCĐ	117.831.492	128.418.212
Chi phí thuế, phí và lệ phí	88.330.147	58.977.974
Chi phí dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	481.472.152.210	(24.441.944.863)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.041.840.978	348.838.388
Chi phí khác	1.365.122.286	2.389.897.322
Cộng	487.361.288.934	(17.831.009.538)

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN
 Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu thanh lý tài sản cố định	27.272.727	-
Thu khác	263.636.727	255.001.767
Cộng	290.909.454	255.001.767

8. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Phạt vi phạm hành chính, phạt chậm nộp	393.534.267	2.278.813.462
Chi phạt vi phạm hợp đồng	13.500.000	-
Chi phí khác	16.902.585	112.608.448
Cộng	423.936.852	2.391.421.910

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	410.519.887	377.572.926
Chi phí nhân công	6.053.296.142	6.330.451.789
Chi phí khấu hao tài sản cố định	721.663.419	784.043.322
Chi phí dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	481.472.152.210	(24.441.944.863)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.787.282.404	827.917.146
Chi phí bằng tiền khác	2.394.035.905	3.272.047.816
Cộng	492.838.949.967	(12.849.911.864)

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế. Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(514.423.788.930)	9.142.549.873
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế	5.405.459.513	24.393.259.095
- Các khoản điều chỉnh tăng	5.456.829.183	24.393.259.095
+ Chi phí lãi vay không được trừ	4.633.665.496	21.539.277.565
+ Chi phí không được khấu trừ	823.163.687	2.853.981.530
- Các khoản điều chỉnh giảm	51.369.670	-
+ Chênh lệch tỷ giá đánh giá lại của tiền và phải thu	51.369.670	-
Tổng lợi nhuận tính thuế	(509.018.329.417)	33.535.808.968
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
- Chi phí thuế TNDN bị truy thu do quyết toán thuế năm trước	5.200.000	0%
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	5.200.000	6.707.161.794

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN
 Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế	(514.428.988.930)	2.435.388.079
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán		
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(514.428.988.930)	2.435.388.079
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	80.000.000	80.000.000
Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	(6.430)	30

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin sự kiện sau niên độ

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

2. Thông tin về các bên liên quan

2.1 Danh mục các bên liên quan

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ (ghi cụ thể mối quan hệ)</u>
Ông Trần Văn Mười	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị, Cổ đông
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao	Công ty có cùng thành viên Hội đồng Quản trị Đơn vị thành viên của Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao
Chi Nhánh Nhà Máy Phân Bón Năm Sao	
Five Star International Fertilizer (Cambodia) Co., Ltd	Công ty có cùng thành viên Hội đồng Quản trị Đơn vị thành viên của Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao
Công Ty Cổ Phần Phân Bón Công Nghệ Năm Sao	
Công Ty Cổ Phần XNK Vật Tư Nông Nghiệp III	Công ty có cùng thành viên Hội đồng Quản trị
Công Ty Cổ Phần Vật Tư Nông nghiệp Vàm Cỏ Đông	Công ty có cùng thành viên Hội đồng Quản trị
Công Ty Cổ Phần Du Lịch Thương Mại Nông Nghiệp Việt Nam Agritour	Công ty có cùng thành viên Hội đồng Quản trị
Công Ty Cổ Phần Fivestar Holdings	Bà Trần Thị Hiền là Tổng Giám Đốc và là người đại diện theo pháp luật của công ty.

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)****2.2 Giao dịch với bên liên quan**

Trong năm, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu (không bao gồm VAT) như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch VND	
		Năm nay	Năm trước
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao	Thanh lý 19 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 3 hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai	19.003.529.900	-
	Lãi chậm trả hợp đồng hợp tác đầu tư	-	10.098.367.123
	Thu hoàn trả tiền hợp tác đầu tư	1.561.567.123	354.062.483.336
	Chuyển tiền hợp tác đầu tư	-	75.000.000.000
	Thu lãi chậm trả hợp đồng hợp tác đầu tư	2.138.432.877	-
Chi Nhánh Nhà Máy Phân Bón Năm Sao	Thu tiền lãi thanh toán trước hạn	-	2.017.756.868
Five Star International Fertilizer (Cambodia) Co., Ltd	Thu tiền bán phân bón	253.100.000	-

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng (TM V.3)			
Five Star International Fertilizer	Phải thu tiền bán phân bón	4.466.563.380	4.701.225.540
Trả trước người bán (TM V.4)			
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao	Khoản trả trước tiền mua bất động sản đã thanh lý	19.855.441.400	851.911.500
Phải thu khác (TM V.5)			
Chi Nhánh Nhà Máy Phân Bón Năm Sao	Phải thu tiền chiết khấu thanh toán	5.421.294.246	5.421.294.246
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Quốc Tế Năm Sao	Tiền góp vốn đầu tư hợp đồng BCC	297.800.949.541	299.362.516.664
	Lãi chậm trả từ hợp tác đầu tư	-	2.138.432.877
Phải trả khác (TM V.14)			
Công Ty Cổ Phần XNK Vật Tư Nông Nghiệp III	Lãi vay phải trả	258.000.000	258.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN
 Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

2.2 Giao dịch với bên liên quan (tiếp theo)

Trong năm 2025, thu nhập của Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng quản trị, Ban giám đốc		1.246.022.000	1.624.870.000
Ông Trần Văn Mười	Chủ tịch HĐQT	85.000.000	140.000.000
Ông Lưu Xuân Đỗ	Chủ tịch HĐQT	40.000.000	-
Ông Đinh Quang Sáng	Phó Chủ tịch HĐQT	-	21.000.000
Bà Vũ Thị Hải	Thành viên HĐQT	-	21.000.000
Ông Mai Quốc Hưng	Thành viên HĐQT	-	21.000.000
Bà Trần Thị Hiền	Thành viên HĐQT	25.000.000	21.000.000
Bà Bùi Thị Hà Lâm	Thành viên HĐQT	-	529.000.000
Bà Trần Thị Hương	Giám đốc	-	304.380.000
Ông Đỗ Việt Hà	Thành viên HĐQT, Giám đốc	589.322.000	533.490.000
Ông Trần Duy Toàn	Phó Giám Đốc	381.700.000	32.000.000
Ông Nguyễn Văn Đức	Thành viên HĐQT	25.000.000	-
Ông Trần Bá Mai Anh Vũ	Giám đốc	100.000.000	2.000.000
Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng		554.322.000	668.491.273
Ông Nguyễn Văn Thủy	Kế Toán trưởng	356.322.000	407.889.710
Bà Trương Thủy Linh	Trưởng ban kiểm soát	-	110.601.563
Bà Mai Thị Thanh Hải	Trưởng ban kiểm soát	150.000.000	104.000.000
Ông Đoàn Đình Chiến	Thành viên ban kiểm soát	24.000.000	16.000.000
Ông Phạm Văn Hiền	Thành viên ban kiểm soát	24.000.000	16.000.000
Bà Nguyễn Thị Cuối	Trưởng ban kiểm soát	-	14.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Thông tin về bộ phận**Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý do hoạt động kinh doanh của công ty được thực hiện chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về tài sản và nợ phải trả bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh như sau:

Chi tiêu	Cuối năm					
	Kinh doanh phân bón	Kinh doanh xăng dầu	Hoạt động đầu tư tài chính	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động khác Không phân bổ	Cộng
Tài sản ngắn hạn	243.058.844.345	4.147.137.986	208.461.832.614	19.855.441.400	849.401.672	476.372.658.017
Tài sản dài hạn	1.990.145.336	6.807.540.408	-	-	4.170.573.904	12.968.259.648
Tổng tài sản	245.048.989.681	10.954.678.394	208.461.832.614	19.855.441.400	5.019.975.576	489.340.917.665
Nợ phải trả	54.782.047.143	9.895.327.999	19.287.000.000	-	3.406.917.095	87.371.292.237

Chi tiêu	Đầu năm					
	Kinh doanh phân bón	Kinh doanh xăng dầu	Hoạt động đầu tư tài chính	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động khác Không phân bổ	Cộng
Tài sản ngắn hạn	639.083.482.838	2.806.998.606	301.500.949.541	851.911.500	2.117.813.260	946.361.155.745
Tài sản dài hạn	3.760.472.262	7.307.822.353	23.000.000.000	18.473.717.181	2.681.992.017	55.224.003.813
Tổng tài sản	642.843.955.100	10.114.820.959	324.500.949.541	19.325.628.681	4.799.805.277	1.001.585.159.558
Nợ phải trả	62.759.622.238	8.805.339.400	-	-	13.621.583.562	85.186.545.200

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Thông tin về kết quả hoạt động kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh như sau:

Chi tiêu	Năm nay	Lĩnh vực kinh doanh				Khối Bất động sản
		Kinh doanh phân bón	Kinh doanh xăng dầu	Hoạt động đầu tư tài chính		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	170.024.477.963	76.954.209.211	93.070.268.752	-	-	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	-	
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	170.024.477.963	76.954.209.211	93.070.268.752	-	-	
4. Giá vốn hàng bán	163.998.929.732	75.170.326.383	88.828.603.349	-	-	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.025.548.231	1.783.882.828	4.241.665.403	-	-	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	157.280.740	157.280.740	-	-	-	
7. Chi phí tài chính	27.634.640.536	3.414.166.899	1.220.473.637	23.000.000.000	-	
8. Chi phí bán hàng	5.477.661.033	3.658.989.954	1.818.671.079	-	-	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	487.361.288.934	486.978.487.086	268.456.836	114.345.012	-	
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(514.290.761.532)	(492.110.480.371)	934.063.851	(23.114.345.012)	-	
11. Thu nhập khác	290.909.454	279.043.916	11.865.538	-	-	
12. Chi phí khác	423.936.852	423.936.852	-	-	-	
13. Lợi nhuận khác	(133.027.398)	(144.892.936)	11.865.538	-	-	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(514.423.788.930)	(492.255.373.307)	945.929.389	(23.114.345.012)	-	
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.200.000	5.200.000	-	-	-	
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-	-	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(514.428.988.930)	(492.260.573.307)	945.929.389	(23.114.345.012)	-	

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN
 Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Thông tin về kết quả hoạt động kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh như sau:

Chi tiêu	Năm trước	Lĩnh vực kinh doanh			
		Kinh doanh phân bón	Kinh doanh xăng dầu	Hoạt động đầu tư tài chính	Kinh doanh bất động sản
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	396.140.857.414	293.485.465.000	102.655.392.414	-	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	396.140.857.414	293.485.465.000	102.655.392.414	-	-
4. Giá vốn hàng bán	390.107.292.630	292.896.225.646	97.211.066.984	-	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.033.564.784	589.239.354	5.444.325.430	-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.359.327.129	260.960.006	-	28.098.367.123	-
7. Chi phí tài chính	35.963.833.761	33.342.600.922	2.621.232.839	-	-
8. Chi phí bán hàng	4.981.097.674	3.219.766.642	1.761.331.032	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	(17.831.009.538)	(24.441.944.863)	-	6.610.935.325	-
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	11.278.970.016	(11.270.223.341)	1.061.761.559	21.487.431.798	-
11. Thu nhập khác	255.001.767	255.001.767	-	-	-
12. Chi phí khác	2.391.421.910	2.391.421.910	-	-	-
13. Lợi nhuận khác	(2.136.420.143)	(2.136.420.143)	-	-	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.142.549.873	(13.406.643.484)	1.061.761.559	21.487.431.798	-
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.707.161.794	-	212.352.312	6.494.809.482	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.435.388.079	(13.406.643.484)	849.409.247	14.992.622.316	-

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)****4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

Đơn vị tính: VND

	Giá trị sổ sách			
	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.269.896.695	-	118.574.547	-
Phải thu khách hàng	639.481.385.942	(399.643.336.172)	640.110.438.751	(8.417.492.996)
Trả trước cho người bán	24.377.929.082	(3.578.555.229)	12.499.753.859	(3.578.555.229)
Các khoản đầu tư tài chính	23.001.170.935	(23.000.000.000)	23.001.118.372	-
Phải thu khác	308.831.518.340	(99.796.123.423)	312.980.815.284	(9.549.814.389)
Cộng	996.961.900.994	(526.018.014.824)	988.710.700.813	(21.545.862.614)

Đơn vị tính: VND

	Giá trị sổ sách	
	Cuối năm	Đầu năm
	Nợ phải trả tài chính	
Phải trả cho người bán	650.259.500	2.819.607.312
Người mua trả trước	20.634.122	8.809.630.052
Các khoản vay	63.721.941.997	59.638.224.274
Chi phí phải trả	401.666.804	370.048.141
Các khoản phải trả khác	17.228.933.095	1.226.790.562
Cộng	82.023.435.518	72.864.300.341

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN
 Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và tài sản hình thành từ vốn vay để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.15). Công ty nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác là khoản tiền nhận ký quỹ (xem thuyết minh số V.14) để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng.

6. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng: Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng: Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

7. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 10 năm	Cộng
Số cuối kỳ	81.563.435.518	460.000.000	82.023.435.518
Vay và nợ	63.561.941.997	160.000.000	63.721.941.997
Phải trả người bán	650.259.500	-	650.259.500
Người mua trả trước	20.634.122	-	20.634.122
Các khoản phải trả, phải nộp khác	16.928.933.095	300.000.000	17.228.933.095
Chi phí phải trả	401.666.804	-	401.666.804
Số đầu năm	72.166.800.341	697.500.000	72.864.300.341
Vay và nợ	59.238.224.274	400.000.000	59.638.224.274
Phải trả người bán	2.819.607.312	-	2.819.607.312
Người mua trả trước	8.809.630.052	-	8.809.630.052
Các khoản phải trả, phải nộp khác	929.290.562	297.500.000	1.226.790.562
Chi phí phải trả	370.048.141	-	370.048.141

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN
Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ:

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

Rủi ro lãi suất:

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

9. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 đã được kiểm toán và soát xét bởi Công Ty TNHH Kiểm Toán An Việt.

10. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính 2025, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu

Trương Thùy Linh

Lâm Đồng, Ngày 30 tháng 03 năm 2026

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Thủy

Giám Đốc



Đỗ Viết Hà

**BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES
JOINT STOCK COMPANY**
Audited Financial Statement
for the fiscal year ended 31 December, 2025



TABLE OF CONTENTS

CONTENTS	PAGES
REPORT OF THE BOARD OF DIRECTOR	02 – 03
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	04 – 05
AUDITED FINANCIAL STATEMENTS	
<i>Balance sheet</i>	06 – 07
<i>Income Statement</i>	08
<i>Cash Flows statement</i>	09
<i>Notes to the Financial Statements</i>	10 – 39

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

The Board of Directors Binh Thuan Agriculture Services Joint Stock Company (the “company”) presents its report and the Company’s financial statements for the year ended December 31st, 2025.

The company

Binh Thuan Agriculture Services Joint Stock Company established under the initial business registration certificate No. 3400382278 dated May 11, 2004, and the 26th amendment registration dated ngày September 26, 2025 issued by Lam Dong Province Department of Finance.

The Company's main activities are: Wholesale of machinery, equipment, and spare parts for agricultural machinery; wholesale of petroleum and related products; construction of various types of houses; site preparation; completion of construction works; wholesale of agricultural raw products; wholesale of forestry raw materials and live animals; consulting and auctioning of real estate and land use rights; forest planting, forest care, and nursery of forestry seedlings; timber harvesting; production and wholesale of fertilizers; real estate business, including ownership, use rights, or leasing of land; extraction of stone, sand, gravel, and clay.

Head office: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam.

Events since the balance sheets date

In addition, no significant events have occurred after the financial statement closing date that require adjustment or disclosure in the financial statements.

The board of Management, the Board of Directors and the Board of Controllers during the period and as at the date of this report is:

The Board of Management

Mr Luu Xuan Do	Chairman	Appointed on 01/09/2025
Mr Tran Van Muoi	Chairman	Resigned on 01/09/2025
Mr Do Viet Ha	Member	
Ms Vu Thi Hai	Member	Resigned on 30/05/2025
Mr Nguyen Van Duc	Member	Appointed on 30/05/2025
Ms Tran Thi Hien	Member	
Ms Bui Thi Ha Lam	Member	Resigned on 30/05/2025
Mr Luu Xuan Do	Member	Appointed on 30/05/2025

The Board of Directors and Chief Accountant

Mr Do Viet Ha	Director	Appointed on 10/03/2025
	Deputy Director	Resigned on 10/03/2025
Mr Tran Ba Mai Anh Vu	Director	Resigned on 10/03/2025
Mr Tran Duy Toan	Deputy Director	
Mr Nguyen Van Thuy	Chief Accountant	

The Board of Controllers

Ms Mai Thi Thanh Hai	Leader
Mr Doan Dinh Chien	Member
Mr Pham Van Hien	Member

BINH THUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY
Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam
Report of the Board of Directors (cont.)

The legal representative of the Company for the period and at the date of these financial statements

Mr Do Viet Ha	Director	Appointed on 13/03/2025
Mr Tran Ba Mai Anh Vu	Director	Resigned on 13/03/2025

Auditors

NVA Auditing Company Limited has performed the audit of the Financial Statements for the fiscal year 2025 for the Company.

Statement of the Board of Directors' responsibility in respect of the Financial Statements

The Board of Directors is responsible for the financial statements of each financial year which give a true and fair view of the state of affairs of the Company and of its operation results and cash flows for the year. In preparing those financial statements, the Board of Directors is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- Prepare the financial statements on the basis of compliance with accounting standards and system and other related regulations;
- Prepare the financial statements on going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.
- Establish and implement an internal control system effectively to limit the risk of material misstatement due to fraud or error in preparing and presenting the Financial Statements.

The Board of Directors is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclosed, with reasonable accuracy at any time, the financial position of Company and to ensure that the accounting records comply with the registered accounting system. It is responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

We, The Board of Directors has approved the accompanying financial statements from page 06 to page 39 and commits that these financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at December 31, 2025, and of the results of its operations and its cash flows for the fiscal year then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and comply with relevant statutory requirements.

On behalf of the Board of Directors



Mr Do Viet Ha
Director
Lam Dong, March 30th, 2026



AUDIT AND ASSURANCE

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA
NVA AUDITING COMPANY LIMITED

Số 196 Vũ Tông Phan, Phường Bình Trưng, TP. HCM

Tel : (028) 3910 3908 - (028) 3910 6162

Email: nva@nva.com.vn

Web : www.nva.com.vn

No.: 17.06.1.2/25/BCTC/NVA

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

**To : Shareholders, the Board of Management and the Board of Directors
Binh Thuan Agriculture Services Joint Stock Company**

We have audited the Financial Statement of Binh Thuan Agriculture Services Joint Stock Company prepared on March 30, 2026, as set out on pages from 06 to 39, which comprises the Balance Sheet as at December 31, 2025, and the Income Statement, Cash Flow Statement and Notes to the Financial Statements for the year then ended.

The Board of Directors' responsibilities

The Board of Directors of Binh Thuan Agriculture Services Joint Stock Company is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with Vietnamese accounting standards and system, and for such internal control as the Board of Directors determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's responsibilities

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese standards on auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amount and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risk of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Basis for Qualified Opinion

The business results for the fiscal year 2025 ended December 31, 2025, showed a loss VND 514.428.988.930. According to our estimates, which included VND 216.237.867.258 VND is the loss incurred in the fiscal year 2024 (VND 193.237.867.258 VND is the provision expense for doubtful accounts receivable and VND 23.000.000.000 is the provision expense for financial investments). However, the Company has not retrospectively adjusted the aforementioned figures in the financial statements for the fiscal year 2024. If the Company had made this adjustment, the undistributed after-tax profit on the Balance Sheet as at December 31, 2024, would have decreased by VND 216.237.867.258, short-term doubtful debt provision would increase by VND 193.237.867.258 VND và and the long-term provision for financial investments as at December 31, 2024, would increase by VND 23.000.000.000. The business results for the fiscal year 2024 would show a loss of VND 213.802.479.179. Financial expenses in the 2024 income statement would increase by VND 23.000.000.000 and administrative expenses for 2024 would increase by VND 193.237.876.258.

Qualified Opinion

In our opinion, except for the effects of the matters described in the “Basis for Qualified Opinion” section of our report, the financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of Binh Thuan Agriculture Services Joint Stock Company as at December 31, 2025, and its financial performance and its cash flows for the fiscal year then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System, and the relevant statutory requirements for the preparation and presentation of financial statements.

Other matters

The financial statements of Binh Thuan Agriculture Services Joint Stock Company for the fiscal year ended December 31, 2024, and the review report for the accounting period from January 1, 2024 to June 30, 2024, have been audited and reviewed by a different auditor and audit firm. The auditor issued a qualified audit opinion with an emphasis of matter paragraph on the financial statements as of March 31, 2025, and an unqualified review opinion with an emphasis of matter paragraph on the review report dated August 29, 2024.

The qualified audit opinion with emphasis of matter paragraph is as follows: The Company has not adequately provided for doubtful debts relating to certain overdue receivables. If the Company had fully provided for doubtful debts in accordance with the current Vietnamese Enterprise Accounting Regime, the minimum additional provision required would be VND 193,238 billion. The balance of the long-term financial investment in Agricultural Materials Import-Export Joint Stock Company as of December 31, 2024, amounted to VND 23 billion (compared to VND 68 billion as of December 31, 2023, with share transfer transactions occurring during 2024). We were unable to obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the market value during the year and the financial statements of this investee as of December 31, 2023 and December 31, 2024, to assess and determine the extent of any impairment loss required to be recognized (if any).

Emphasis of Matter: The Company’s main business operations are not profitable; its profit before tax primarily arises from financial activities (the transfer of shares and trading securities).



NVA Auditing Company Limited
Deputy General Director

[Handwritten signature]

Cao Thi Hong Nga
Certificate Number of Registered Auditor:
0613-2023-152-1
Ho Chi Minh City, March 30th, 2026

Auditor

[Handwritten signature]

Bui Thi Nhu Le
Certificate Number of Registered Auditor:
2855-2025-152-1



BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS

BALANCE SHEET

As at December 31, 2025

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A . CURRENT ASSETS	100		476.372.658.017	946.361.155.745
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	1.269.896.695	118.574.547
1. Cash	111		1.269.896.695	118.574.547
II. Short-term financial investments	120	V.2	1.170.935	1.118.372
1. Held to maturity investment	123		1.170.935	1.118.372
III. Short-term accounts receivable	130		469.752.348.816	944.124.675.556
1. Short-term trade receivables	131	V.3	639.481.385.942	640.110.438.751
2. Short-term advances to suppliers	132	V.4	24.377.929.082	12.499.753.859
3. Other short-term receivables	136	V.5	308.831.518.340	312.980.815.284
4. Provisions for short-term bad debts	137	V.6	(503.018.014.824)	(21.545.862.614)
5. Assets shortage pending settlement	139		79.530.276	79.530.276
IV. Inventory	140	V.7	5.087.844.044	1.867.060.502
1. Inventory	141		5.087.844.044	1.925.484.152
2. Provision for devaluation of inventory	149		-	(58.423.650)
V. Other current assets	150		261.397.527	249.726.768
1. Short-term prepaid expenses	151	V.8	104.106.677	236.063.362
2. VAT deductibles	152		157.290.850	-
3. Taxes and other receivables from State	153	V.12	-	13.663.406
B. NON- CURRENT ASSETS	200		12.968.259.648	55.224.003.813
I. Long-term receivables	210		-	-
II. Fixed assets	220		9.069.490.631	9.757.154.050
1. Tangible fixed assets	221	V.9	4.493.311.073	5.064.778.436
- Cost	222		12.605.956.395	13.195.636.395
- Accumulated depreciation	223		(8.112.645.322)	(8.130.857.959)
2. Intangible fixed assets	227	V.10	4.576.179.558	4.692.375.614
- Cost	228		7.327.504.000	7.293.504.000
- Accumulated depreciation	229		(2.751.324.442)	(2.601.128.386)
III. Investment properties	230		-	18.473.717.181
- Cost	231		-	18.473.717.181
IV. Unfinished long-term assets	240		-	-
V. Long-term financial investments	250	V.2	-	23.000.000.000
1. Equity investment in other entities	253		23.000.000.000	23.000.000.000
2. Provision for long-term financial investments	254		(23.000.000.000)	-
VI. Other long-term assets	260		3.898.769.017	3.993.132.582
1. Long-term prepaid expenses	261	V.8	3.898.769.017	3.993.132.582
TOTAL ASSETS	270		489.340.917.665	1.001.585.159.558

BINH THUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY
 Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam
FINANCIAL STATEMENTS
Balance sheet (cont.)

Unit: VND

RESOURCE	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
C. LIABILITIES	300		87.371.292.237	85.186.545.200
I. Current liabilities	310		86.911.292.237	84.489.045.200
1. Short-term trade payables	311	V.11	650.259.500	2.819.607.312
2. Short-term advance from customers	312		20.634.122	8.809.630.052
3. Taxes and amounts payable to the State	313	V.12	35.293.551	6.785.536.042
4. Payables to employees	314		406.492.297	257.730.284
5. Short-term accrued expenses	315	V.13	401.666.804	370.048.141
6. Short-term unearned revenue	318		20.454.545	20.454.545
7. Other short-term payables	319	V.14	16.928.933.095	929.290.562
8. Short-term loans and finance lease liabilities	320	V.15	63.561.941.997	59.238.224.274
9. Bonus and welfare fund	322		4.885.616.326	5.258.523.988
II. Long-term liabilities	330		460.000.000	697.500.000
1. Long-term unearned revenue	336		-	-
2. Other long-term payables	337	V.14	300.000.000	297.500.000
3. Long-term loans and financial lease liabilities	338	V.15	160.000.000	400.000.000
D. OWNER'S EQUITY	400		401.969.625.428	916.398.614.358
I. Equity	410	V.16	401.969.625.428	916.398.614.358
1. Owner contributions	411		800.000.000.000	800.000.000.000
- Common shares with voting rights	411a		800.000.000.000	800.000.000.000
- Preferred shares	411b		-	-
2. Share premium	412		42.560.127.000	42.560.127.000
3. Development investment fund	418		59.516.176	59.516.176
4. Retained earnings	421		(440.650.017.748)	73.778.971.182
- Accumulated retained earnings at the end of the prior period	421a		73.778.971.182	71.343.583.103
- Retained earnings for the current period	421b		(514.428.988.930)	2.435.388.079
TOTAL RESOURCE	440		489.340.917.665	1.001.585.159.558

Prepared by



Truong Thuy Linh

Lam Dong, March 30th, 2026

Chief Accountant



Nguyen Van Thuy

Director



Do Viet Ha



INCOME STATEMENT
 Year 2025

Unit: VND

Item	Code	Note	Current year	Previous year
1. Revenue from sales of goods and services	01	VI.1	170.024.477.963	396.140.857.414
2. Deductible items	02		-	-
3. Net revenue from sales of goods and services	10	VI.1	170.024.477.963	396.140.857.414
4. Cost of goods sold	11	VI.2	163.998.929.732	390.107.292.630
5. Gross profit from sales of goods and services	20		6.025.548.231	6.033.564.784
6. Financial income	21	VI.3	157.280.740	28.359.327.129
7. Financial expenses	22	VI.4	27.634.640.536	35.963.833.761
<i>In which: Interest expenses</i>	23		4.634.455.132	35.962.657.538
8. Selling expenses	25	VI.5	5.477.661.033	4.981.097.674
9. Administrative expenses	26	VI.6	487.361.288.934	(17.831.009.538)
10. Net profit from operating activities	30		(514.290.761.532)	11.278.970.016
11. Other income	31	VI.7	290.909.454	255.001.767
12. Other expense	32	VI.8	423.936.852	2.391.421.910
13. Other profit	40		(133.027.398)	(2.136.420.143)
14. Total profit before tax	50		(514.423.788.930)	9.142.549.873
15. Current corporate income tax expense	51	VI.10	5.200.000	6.707.161.794
16. Deferred corporate income tax expense	52		-	-
17. Net profit after tax	60		(514.428.988.930)	2.435.388.079
18. Basic earnings (loss) per share	70	VI.11	(6.430)	30

Prepared by



Truong Thuy Linh

Lam Dong, March 30th, 2026

Chief Accountant



Nguyen Van Thuy

Director



Do Viet Ha



BINH THUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS

CASH FLOWS STATEMENT

(Under indirect method)

Year 2025

Unit: VND

Item	Code	Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities			
1. Profit before tax	01	(514.423.788.930)	9.142.549.873
2. Adjustments for			
- Depreciation	02	721.663.419	831.486.263
- Provisions	03	504.413.728.560	(24.552.585.617)
- Unrealized foreign exchange gains and losses	04	(51.369.670)	(16.201.737)
- Gains/losses from investing activities	05	(133.183.797)	(18.002.065.469)
- Borrowing costs	06	4.634.455.132	35.962.657.538
3. Profit from operating activities before changes in working capital	08	(4.838.495.286)	3.365.840.851
- Increase/Decrease in receivables	09	11.230.264.267	545.426.531.537
- Increase/Decrease in inventory	10	(3.162.359.892)	1.873.612.470
- Increase/Decrease in payables (excluding interest payables, enterprise income tax payables)	11	5.148.524.392	5.268.017
- Increase/Decrease in prepaid expenses	12	226.320.250	(639.994.884)
- Interest paid	13	(4.601.880.754)	(75.015.295.960)
- Corporate income tax paid	14	(6.712.361.794)	(14.098.661.875)
- Other operating expenses	16	(372.907.662)	(398.431.400)
<i>Net cash flows from operating activities</i>	20	(3.082.896.479)	460.518.868.756
II. Cash flow from investing activities			
1. Purchase of fixed assets and other long-term assets	21	(34.000.000)	-
2. Proceeds from disposal and transfer of fixed assets and other long-term assets	22	27.272.727	-
3. Payments for lending, purchase of debt instruments of other entities	23	(52.563)	(72.372)
4. Cash receipts from investment, capital contribution in other entities	26	-	63.000.000.000
5. Interest income, dividends and profits	27	157.220.850	8.041.140.874
<i>Net cash flows from investing activities</i>	30	150.441.014	71.041.068.502
III. Cash flows from financing activities			
1. Proceeds from borrowing	33	185.653.443.251	216.640.531.373
2. Loan principal repayment	34	(181.569.725.528)	(749.858.802.506)
<i>Net cash flows from financing activities</i>	40	4.083.717.723	(533.218.271.133)
Net cash flow during the period	50	1.151.262.258	(1.658.333.875)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	60	118.574.547	1.778.084.645
Impact of foreign exchange fluctuation	61	59.890	(1.176.223)
Cash and cash equivalents at the end of the period	70	1.269.896.695	118.574.547

Prepared by

Chief Accountant

Director

Truong Thuy Linh

Lam Dong, March 30th, 2026

Nguyen Van Thuy

Do Viet Ha

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
Year 2025

I. BACKGROUND

1. Owner's equity

Binh Thuan Agriculture Services Joint Stock Company established under the initial business registration certificate No. 3400382278 dated May 11, 2004, and the 26th amendment registration dated ngày September 26, 2025 issued by Lam Dong Province Department of Finance.

Head office: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam.

2. Operating field

Operating field of the Company are industrial production, commerce, and services.

3. Business activities

Main business field of the company: Wholesale of machinery, equipment, and spare parts for agricultural machinery; wholesale of petroleum and related products; construction of various types of houses; site preparation; completion of construction works; wholesale of agricultural raw products; wholesale of forestry raw materials and live animals; consulting and auctioning of real estate and land use rights; forest planting, forest care, and nursery of forestry seedlings; timber harvesting; production and wholesale of fertilizers; real estate business, including ownership, use rights, or leasing of land; extraction of stone, sand, gravel, and clay.

4. The normal operating cycle

As the company's main business activity is trading and services, its operating cycle is a practical 12-month period.

5. Enterprise structure

Number of employees of the Company as of December 31, 2025: 40 people (as of December 31, 2024 was 42 people).

As at December 31, 2025, The company has 8 branches and 5 directly-managed petrol stations which are dependent accounting units, as follows:

No.	Entity Name	Address
1	Agricultural Materials Trading Branch I	Phu Truong Quarter, Ham Thang Ward, Lam Dong Province.
2	Agricultural Materials Trading Branch II	Phu Sum Hamlet, Tuyen Quang Commune, Lam Dong Province.
3	Agricultural Materials Trading Branch III	Village 1, Duc Linh Commune, Lam Dong Province.
4	Agricultural Materials Trading Branch IV	No. 92, Binh Thuy Village, Bac Binh Commune, Lam Dong Province.
5	Branch in Ninh Thuan Province	No. 388/1, 21/8 Street, Bao An Ward, Khanh Hoa Province.

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY
Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam
FINANCIAL STATEMENTS
Notes to the financial statements (cont.)

6	Branch in Phu Yen Province	Phuoc Loc Village, Hoa Thanh Commune, Dak Lak Province.
7	Branch in Binh Dinh Province	No. 85, Hoang Van Thu Street, Quang Trung Ward, Gia Lai Province.
8	Branch in Long An Province	Long Dinh Industrial Cluster, Hamlet 4, Long Cang Commune, Tay Ninh Province.
9	Petrol Station No. 9	No. 301, 19/4 Street, Quarter 2, Ham Thang Ward, Lam Dong Province.
10	Nga Ba Gop Petrol Station	Village 3, Hong Son Commune, Lam Dong Province.
11	Thuan Hoa Petrol Station	National Highway 28, Dan Tri Village, Ham Thuan Bac Commune, Lam Dong Province.
12	Petrol Station Km 29	Thuan Nam Commune, Lam Dong Province.
13	Thang Hai Petrol Station	Thang Hai Village, Son My Commune, Lam Dong Province.

6. Declaration on the information comparative ability in the Financial statement

In the year there were no changes in accounting policies compared to the previous year, there was no effect on the comparability of the information in the financial statements.

II. FINANCIAL YEAR AND ACCOUNTING MONETARY UNIT

1. Financial Year

The Company's financial year begins on January 1 and ends on December 31 each year.

2. Accounting monetary unit

The Company maintains its accounting records in VND.

III. APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND REGIMES

1. Accounting policies applied

The Company applies the Enterprise Accounting Regime issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC ("Circular 200") guiding the accounting regime for enterprises issued by the Ministry of Finance on December 22, 2014 and Circular 53/2016/TT-BTC dated March 21, 2016 on amending and supplementing Circular No. 200/2014/TT-BTC issued by the Ministry of Finance.

2. Statement of Compliance with Accounting Standards and Accounting Policies

The company applies Vietnamese Accounting Standards and supplement documents issued by the State. Financial statements are prepared in accordance with regulations of each standard and supplement documents as well as with current accounting system.

IV. APPLIED ACCOUNTING POLICIES

1. Exchange rate applied in accounting

Foreign currency transactions arising are converted at the exchange rate on the transaction date. The balances of monetary items with foreign currency origins at the end of the period are converted at the exchange rate on this date.

The exchange rate used to convert foreign currency transactions is the actual exchange rate at the time the transaction arises. The actual exchange rate for foreign currency transactions is determined as follows:

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the financial statements (cont.)

- The actual transaction rate for foreign currency purchases and sales (spot foreign exchange contracts, forward contracts, futures contracts, options contracts, swap contracts): The contract rate specified in the foreign currency purchase and sale contract between the Company and the bank.

- In case the contract does not specify the payment rate:

+ For receivables: The buying rate of the commercial bank where the enterprise designates the customer to make payment at the time the transaction arises.

+ For payables: The selling rate of the commercial bank where the enterprise plans to trade at the time the transaction arises.

+ For asset purchases or expenses paid immediately in foreign currency (not through accounts payable): The buying rate of the commercial bank where the enterprise makes the payment.

The exchange rate used to revalue the balances of items with foreign currency origins at the end of the period is determined based on the following principles:

+ For foreign currency deposits in the bank: The buying rate of the bank where the enterprise opens the foreign currency account.

+ For monetary items with foreign currency origins classified as other assets: The foreign currency buying rate of the commercial bank where the enterprise frequently transacts at the time of preparing the financial statements

Foreign exchange differences arising in the year from foreign currency transactions are recognized in financial income or financial expenses. The exchange rate difference due to the revaluation of monetary item balances at the end of the year, after offsetting increases and decreases in differences, is accounted for in financial income or financial expenses.

2. Principles for recording cash and cash equivalents

Cash includes cash at the fund, demand deposits in bank, monetary gold used with value storage functions, excluding gold classified as inventory used for the purpose of raw materials to manufacture products or goods for sale.

Cash equivalents are short-term investments with a maturity of no more than 3 months from the date of purchase, easily convertible into a specified amount of money and without much risk in conversion into money.

3. Recognition of financial investment

a) Trading securities

Trading securities are securities (listed stocks, bonds on the stock market,...) held by the Company for trading purposes. Trading securities are recognized by the Company from the date the Company obtains ownership rights and are initially measured at fair value of the consideration paid at the transaction date plus any directly attributable transaction costs related to the purchase of trading securities.

An allowance for impairment of trading securities is established for the amount of potential loss when there is reliable evidence indicating that the market value of securities held for trading has decreased below their carrying amount.

b) Investing in subsidiaries, joint ventures and affiliated companies

Investments in subsidiaries are accounted for using the cost method. Net profits distributed from subsidiaries arising after the investment date are recorded in the Income Statement. Other distributions (other than net profit) are considered recovery of investments and recorded as a deduction from the original cost of investment.



98.
G.
HN
TC
JH
HC

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY
Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam
FINANCIAL STATEMENTS
Notes to the financial statements (cont.)

An associate is a company in which the Company has significant influence but is not a subsidiary or joint venture of the Company. Significant influence is the right to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but not control or joint control over those policies.

c) Investing in capital instruments of other units

Investments in equity instruments of other entities reflect investments in equity instruments but the Company does not have control, joint control or significant influence over the investee.

Investments in equity instruments of other entities are stated at cost less provisions for investment devaluation.

d) Provision for devaluation of investments in subsidiaries, affiliates and capital contributions in other units

Provision for devaluation of investments is made when there is solid evidence showing a decline in the value of these investments at the end of the accounting period for which financial statements are prepared.

Differences in increases or decreases in investment provisions are recorded in financial expenses.

4. Principles of accounting receivables and other receivables

Receivables are presented at their carrying value minus provisions for doubtful debts.

The classification of receivables as trade receivables and other receivables is done according to the following principles:

- Trade receivables reflect receivables of a commercial nature arising from transactions, including receivables from consignment export sales to other entities.

- Other receivables reflect non-commercial receivables unrelated to buying and selling transactions.

Provision for doubtful debts represents the value of receivables that the Company expects to incur or be unable to recover at the end of the accounting period. Increase or decrease in provision account balance is accounted for in corporate management expenses on the income statement.

Receivables are presented as short-term and long-term based on the remaining term of the receivables.

5. Principle of evaluating inventories

Inventories are recognized at the lower of cost and net realizable value.

The cost of inventories is determined as follows:

- Raw materials and merchandise: Includes purchase costs and other direct costs incurred to bring the inventories to their current location and condition.
- Finished goods: Includes the main raw material costs, direct labor costs, and related general manufacturing costs allocated based on normal operating levels.
- Work in progress: Includes main raw material costs, direct labor costs, and general manufacturing costs.

Net realizable value is the estimated selling price of inventories at the end of the period minus the estimated costs to complete and sell them.

The cost of inventories is calculated using the weighted average method and is accounted for on a perpetual basis.

An provision is made for devaluation of inventories for each inventory item whose historical cost is greater than its net realizable value. Increase or decrease in balance of the provision for devaluation

338
ON
CƠ
DỊCH
ÔNG
BINH
NT
Y.C.T
IN
HI.MP

of inventories that need to be appropriated at the balance sheet date is recognized at cost of goods sold.

6. Principles for recognition and depreciation of tangible fixed assets

Fixed assets are presented at historical cost less accumulated depreciation. The historical cost of fixed assets includes all costs incurred by the enterprise to acquire the fixed assets until they are in a condition ready for use. Subsequent expenditures are only added to the historical cost of fixed assets if these expenditures certainly increase the future economic benefits from using the asset. Expenditures that do not meet this condition are recognized as production and business expenses in the period.

When fixed assets are sold or disposed of, the historical cost and accumulated depreciation are written off, and any gains or losses arising from the disposal are recognized in income or expenses for the year.

Depreciation is provided on a straight-line basis. Annual rates calculated to write off the cost of each asset evenly over its expected useful life as follows:

Asset	Depreciation period (year)	
	Current year	Previous year
- Buildings, structures	10 – 25	10 – 25
- Machinery, equipments	08 – 10	08 – 10
- Transportation facilities	10 – 20	10 – 20

Cost of fixed assets and depreciation time are determined by Circular No.45/2013/TT/BTC dated 25/04/2013 issued by the Ministry of Finance on guidance on management, use and depreciation of fixed assets and other regulations.

7. Principles for recognition and depreciation of investment properties

Investment properties are land use rights, houses, parts of houses, or infrastructure owned by the Company or leased under finance leases, used for the purpose of generating rental income or capital appreciation. Investment properties are presented at cost less accumulated depreciation. The cost of investment properties includes all expenditures incurred by the Company or the fair value of assets given in exchange to acquire the investment properties up to the date of purchase or completion of construction.

Subsequent expenditures related to investment properties incurred after initial recognition are recognized as expenses, unless these costs are expected to reliably increase the future economic benefits from the investment property beyond the originally assessed performance, in which case they are capitalized as part of the cost.

When the investment property is sold, its cost and accumulated depreciation are derecognized, and any resulting gain or loss is recorded in the income or expense for the year.

The transfer from owner-occupied property or inventory to investment property occurs only when the owner ceases to use the asset and begins leasing it to others, or upon completion of the construction phase. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventory occurs only when the owner starts using the asset for own purposes or begins to develop it for sale. Such transfers do not affect the cost or the carrying amount of the property at the date of transfer.

8. Principles of recognition and allocation of prepaid expenses

Prepaid expenses only related to present fiscal year are recognised as short-term prepaid expenses and are recorded into operating costs.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to profit and loss account in the period should be based on nature of those expenses to choose reasonable method and allocated factors. Prepaid expenses are allocated partly into operating expenses on a straight-line basis.

278
 TY
 AN
 VU
 NGH
 THT
 T-T

278

9. Principles of accounting for business cooperation contracts

Joint venture capital contributions are contractual agreements under which the Company and the participating parties carry out economic activities on the basis of joint control. Joint control is understood as the making of strategic decisions related to the operating and financial policies of the joint venture unit must have the consensus of the parties in joint control.

In cases where a member company directly carries out business activities under joint venture arrangements, its share of jointly controlled assets and any liabilities incurred jointly with other joint venturers from the joint venture activities are recognised in the financial statements of the relevant Company and classified according to the nature of the economic transactions arising. Liabilities and expenses incurred that are directly related to the capital contribution in the jointly controlled assets are accounted for on the accrual basis. Income from the sale or use of the products of the joint venture's share and the expenses incurred are recognized when it is certain that the economic benefits arising from these transactions will flow to or from the Company and these economic benefits can be determined reliably.

Joint venture arrangements that involve the establishment of a separate entity in which the venturers contribute capital are called jointly controlled entities..

10. Principles for recognizing liabilities and accrued expenses

Liabilities and accrued expenses are recognized for amounts payable in the future related to goods and services received. Accrued expenses are recognized based on reasonable estimates of the amount payable.

The classification of liabilities into trade payables and other payables is performed according to the following principles:

- Trade payables reflect the amounts payable of a commercial nature arising from transactions of purchasing goods, services, assets, and the seller is an independent entity from the Company, including amounts payable upon import through a trustee.
- Accrued expenses reflect the amounts payable for goods and services received from the seller or provided to the buyer but not yet paid due to the absence of invoices or incomplete accounting documents, and amounts payable to employees for vacation wages, production, and business expenses to be accrued.
- Other payables reflect the amounts payable that are not of a commercial nature, not related to the transactions of buying, selling, or providing goods and services.

11. Principles of recording loans and financial lease debts

The company must monitor in detail the payment terms of loans and financial leasing debts. For debts with a repayment period of more than 12 months from the date of preparing the Financial Statement, accountants present them as long-term loans and financial leasing debts. For debts due within the next 12 months from the date of the end of the accounting period for preparing the Financial Statement, accountants present them as short-term loans and financial leasing debts to have a payment plan.

For finance lease debt, the total lease debt reflected on the credit side of account 341 is the total amount payable calculated by the present value of the minimum lease payment or the fair value of the leased asset.

Loans and debts in foreign currency must be converted into accounting currency at the actual transaction exchange rate at the time of occurrence;

- When paying debts or borrowing in foreign currency, the Debit side of account 341 is converted according to the actual accounting exchange rate for each subject;



BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY
Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam
FINANCIAL STATEMENTS
Notes to the financial statements (cont.)

- When preparing the Financial Statements, the balance of loans and financial leases in foreign currencies must be re-evaluated at the actual transaction exchange rate at the time of preparing the Financial Statements;

- Exchange rate differences arising from the payment and end-of-period revaluation of loans and financial leases in foreign currencies are recorded in financial revenue or expenses..

12. Principles of recording provisions for payables

The amount recognised as a provision is the best estimate of the expenditure required to settle the present obligation at the end of the reporting period.

The difference between the unused provision established in the previous accounting period and the provision established in the reporting period is reversed and recorded as a reduction in business expenses in the period, except for the larger difference of the provision for construction warranty payable, which is reversed and recorded as other income in the period.

13. Principle of equity recognition

Owner's investment capital

Owner's investment capital is recognized according to the amount actually invested by the shareholders.

Share Premium

Share premium is recognized as the difference between the issue price and the par value of shares upon initial issuance, additional issuance, the difference between the reissue price and the carrying amount of treasury shares, and the equity component of convertible bonds upon maturity. Direct costs related to the additional issuance of shares and the reissuance of treasury shares are deducted from share premium.

Other owner's equity

Other capital is formed from additional business results, revaluation of assets, and the remaining value between the fair value of donated, gifted, or sponsored assets after deducting any applicable taxes (if any) related to these assets.

Profit distribution

Profit after corporate income tax is distributed to shareholders after appropriations to funds as per the Company Charter and legal regulations, and as approved by the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profits to shareholders considers non-monetary items within undistributed post-tax profits that may affect cash flows and the ability to pay dividends, such as gains from revaluation of contributed assets, revaluation gains from monetary items, financial instruments, and other non-monetary items.

Other funds

Other funds are established and used according to the Company's Charter.

14. Principles of recognition revenue and income

Revenue is recognized when it is probable that the company will receive economic benefits that can be reliably determined. Revenue is determined at the fair value of amounts received or to be received after deducting trade discounts, sales rebates and sales returns. The following specific conditions must also be met before revenue is recognized as follows:

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY
Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam
FINANCIAL STATEMENTS
Notes to the financial statements (cont.)

Construction contract revenues

Construction contract revenue is reliably estimated:

- For construction contracts that require the contractor to be paid according to planned progress: Revenue and costs related to the contract are recorded corresponding to the completed work as determined by the Company on its own accounting period end date.
- For construction contracts that stipulate that the contractor is paid according to the value of the volume performed: Revenue and costs related to the contract are recorded corresponding to the completed work as determined by the investor received and reflected on the issued invoice.

Revenue from goods and finished products sales

Revenue from goods and finished products sales is recognized when all the following conditions are met:

- Significant risks and rewards of ownership of the goods have been transferred to the buyer;
- The Company no longer retains control over the goods as an owner or control over the goods;
- Revenue is recognized with reasonable certainty. When the contract stipulates that the buyer has the right to return purchased goods under specific conditions, revenue is recognized only when those specific conditions no longer exist, and the buyer is not entitled to return the goods (except in cases where the customer has the right to return goods in exchange for other goods or services);
- The Company has received or will receive the economic benefits from the sale transaction;
- Costs associated with the sale transaction can be identified.

Revenue from property rental activities

Operating lease revenue must be recognized on a straight-line basis throughout the lease term, regardless of payment method.

Future lease payments on operating leases are tracked by time paid.

Revenue from service provision

Revenue from service provision is recognized when the outcome of the transaction can be reliably measured. If the service provision spans multiple periods, revenue is recognized in the period based on the results of the work completed by the end of the accounting period. The outcome of the service provision transaction is determined when the following conditions are met:

- Revenue can be reliably measured. If the contract stipulates that the buyer has the right to return the purchased service under specific conditions, revenue is recognized only when those specific conditions no longer exist and the buyer is not entitled to return the service;
- Economic benefits associated with the service transaction are probable;
- The stage of completion of the transaction at the end of the financial year can be measured;
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured.

Interest

Interest is recognized on an accrual basis, determined by the balance of the deposit accounts and the actual interest rates per period.

Dividends and shared profits

Dividends and shared profits are recognized by the Company when entitled to receive dividends or profits from the capital contribution. Dividends received in shares are only tracked in terms of the increased number of shares, and the value of the received shares is not recognized.

3822
CÔNG
CỐT
DI
NỘI
B
PH
84
I TY
IH
OÁ
A
3 C

Revenue deductions

This item is used to reflect adjusted and deducted amounts from sales revenue and service provision arising during the year, including: Trade discounts, sales discounts and returned sales. This account does not reflect taxes deducted from revenue such as output VAT payable calculated using the direct method.

The adjustment to decrease revenue is made as follows:

- Trade discounts, discounts on goods sold and returned goods arising in the same period of consumption of products and goods and services shall be adjusted to reduce the revenue of the arising period;
- In case products, goods and services have been consumed from the previous period, until the next period when trade discounts, discounts on goods sold or goods sold are returned, the company shall be entitled to write down revenue according to the principle:
 - + If products, goods and services consumed from previous periods to the next period must be discounted, subject to trade discounts, returned but arising before the time of issuance of financial statements, accountants must consider this as an event requiring adjustment arising after the date of making the balance sheet and writing down revenue, on the financial statements of the reporting period (previous period).
 - + In case products, goods and services must be discounted, subject to commercial discounts, returned after the time of issuance of financial statements, the company shall write down the revenue of the arising period (next period).

15. Principle of cost recognition

Cost of goods sold in the year was recorded in accordance with the revenue generated in the period and ensured compliance with the prudent principle.

For the cost of direct materials consumed in excess of the normal rate, labor costs, and fixed production overheads that are not allocated to the value of warehoused products, the accountant must immediately calculate them into the cost of goods sold (after deducting compensation, if any) even if the product or goods have not been identified as being sold.

The provision for inventory devaluation is included in cost of goods sold, based on the quantity of inventory and the difference between the net realizable value and the original cost of the inventory when the net realizable value is lower. When determining the quantity of inventory subject to a devaluation provision, the accountant must exclude the quantity of inventory for which sales contracts have been signed (with a net realizable value not lower than the carrying amount) but not yet delivered to customers, provided that there is conclusive evidence that the customers will not withdraw from performing the contracts.

16. Principles of financial expense recognition

Reflects financial operating expenses including expenses or losses related to financial investment activities, costs of lending and borrowing capital, costs of contributing capital to joint ventures and associations, losses on transferring short-term securities, costs of selling securities; Provision for devaluation of trading securities, provision for losses on investments in other entities, losses arising from selling foreign currencies, exchange rate losses...

17. Principles of recording selling expenses, administrative expenses

Selling expenses is used to record expenses actually incurred in process of selling products, goods, providing services, including publicity expenses, demonstration expenses, advertising expenses, sale commission, warranty charges of goods and products (excluding construction activity), maintenance charges, cost of packing, transportation,...

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the financial statements (cont.)

Administrative expenses is used to record overhead costs of business including salary expenses of business' administrative staffs (salary, wages, subsidies,...); social insurance, medical insurance, labor union expenses, unemployment insurance of administrative staff, expenses of office materials, labor instruments, depreciation of fixed assets used for administration, lease rent, licence tax, provision for bad debts, outsourced services (electricity, water, telephone, fax, assets warranty, fire and explosive accidents,...) other cash expenses (expenses of entertainment, customer conference...).

18. Principles of recording corporate income tax expenses

Corporate income tax expenses recognized in the income statement include current corporate income tax expenses and deferred corporate income tax expenses.

Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income and the corporate income tax rate in the current period.

Deferred corporate income tax expenses are determined based on temporary differences between tax and accounting, non-deductible expenses, and adjustments for non-taxable income and carried-forward losses.

19. Segment reporting

Segment reporting includes a business segment or a geographical segment.

Business segment: A distinguishable component of an entity that is engaged in providing an individual product or service or a group of related products or services and that is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

Geographical segment: A distinguishable component of an entity that is engaged in providing products or services within a particular economic environment and that is subject to risks and returns that are different from those of components operating in other economic environments.

20. Financial instruments

Initial recognition

Financial assets: At the date of initial recognition, financial assets are recognized at cost plus that are directly attributable to the acquisition of the financial assets. Financial assets of the Company comprise cash and cash equivalents, short-term trade and other receivables, and investments held to maturity.

Financial liabilities: At the date of initial recognition, financial liabilities are recognized at cost minus transaction costs that are directly attributable to the issue of the financial liabilities. Financial liabilities of the Company comprise payable to suppliers, other payables, accrued expenses and borrowings.

Reassessment after initial recognition

There are currently no regulations on revaluation of financial instruments after initial recognition.

21. Related parties

Parties are considered related if one party has the ability to control or significantly influence the other party in making financial and operating policy decisions. Parties are also considered related if they are under common control or common significant influence.

In considering related party relationships, the substance of the relationship is more important than its legal form.

Transactions with related parties are presented in Note VII.2



BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam
FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the financial statements (cont.)

V. ADDITIONAL INFORMATION TO ITEMS IN BALANCE SHEET**1. Cash and cash equivalents**

	Ending balance VND	Beginning balance VND
Cash on hand	15.482.646	8.819.334
Cash at bank without maturity	1.254.414.049	109.755.213
Total	1.269.896.695	118.574.547

2. Financial investments**a. Held to maturity investments**

	Ending balance		Beginning balance	
	Original cost	Book value	Original cost	Book value
Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank	1.170.935	1.118.372	1.118.372	1.118.372
Total	1.170.935	1.118.372	1.118.372	1.118.372

b. Equity investment in other entities

	Ending balance		Beginning balance	
	(%) Ownership	Original cost	(%) Ownership	Original cost
Agricultural and Materials Import Export Joint Stock Company	4,04%	23.000.000.000	4,04%	23.000.000.000
Total		23.000.000.000		23.000.000.000

Unit: VND

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY
Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam
FINANCIAL STATEMENTS
Notes to the financial statements (cont.)

3. Trade receivables

	Ending balance VND	Beginning balance VND
a. Short-term		
BIRA Investment Construction JSC	178.306.505.101	179.348.706.360
Mekong Plaza International JSC	76.423.214.469	76.423.214.469
Pearl Islands Investment General JSC	176.161.420.000	176.161.420.000
Smart Eco City Town Development Investment JSC	196.127.643.000	196.127.643.000
Tan Dai Phat Food Import Export Co., Ltd	3.805.474.500	3.805.474.500
Five Star International Fertilizer	4.466.563.380	4.701.225.540
Others	4.190.565.492	3.542.754.882
Total	639.481.385.942	640.110.438.751

b. Trade receivable from related parties details are presented in Note VII.2

4. Advances to suppliers

	Ending balance VND	Beginning balance VND
a. Short-term		
Van Dien Fused Magnesium Phosphate Fertilizer JSC	-	8.019.500.000
Five Star International Group (*)	19.855.441.400	851.911.500
Yen My Production Trading and Service Co., Ltd	3.172.750.000	3.172.750.000
Others	1.349.737.682	455.592.359
Total	24.377.929.082	12.499.753.859

(*) Advance payments for 19 land use rights transfer contracts and 3 contracts for the sale of houses under construction within the Five Star Eco City urban area project. The advance payments for these sales contracts have been settled by both parties according to the settlement minutes dated 18 April 2025. Accordingly, Five Star International Group Joint Stock Company is required to refund the company the principal amount already paid under the contracts along with the contractual penalty. As of 31 December 2025, the company has not yet recovered the aforementioned advance payments.

The Company's Board of Directors approved Resolution No. 07/2025/NQ/HĐQT-ABS dated 10 April 2025. Accordingly, the Board agreed to terminate the contracts for the transfer of land use rights and the contracts for the sale of houses under construction within the Five Star Eco City urban area project.

b. Advances to related parties details are presented in Note VII.2

5. Other receivables

	Ending balance VND	Beginning balance VND
a. Short-term		
Advance	80.300.000	116.000.000
Deposits, mortgages	286.268.722	345.268.722
BIRA Investment Construction JSC	10.463.049	10.463.049
Five Star Fertilizer Factory Branch	5.421.294.246	5.421.294.246
Five Star International Group (**)	297.800.949.541	301.500.949.541
Others	5.232.242.782	5.586.839.726
Total	308.831.518.340	312.980.815.284

Other receivables from related parties details are presented in Note VII.2

BINH THUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the financial statements (cont.)

5. Other receivables (cont.)

(**) Receivables from Five Star International Group. The amount of VND 297.800.949.541 represents the investment capital contribution under Investment Cooperation Contract No. 01/HTDT-NS-ABS dated 16 October 2023 for the joint investment in the construction of High-rise Residential Area OT-02 (with an area of 8.386 m²). On 16 August 2024, the Company's Board of Directors approved the liquidation of the aforementioned Investment Cooperation Contract. Accordingly, on 19 August 2024, the parties executed a liquidation agreement to terminate Investment Cooperation Contract No. 01/HTDT-NS-ABS. Five Star International Group shall refund the entire capital contribution (excluding interest) within 6 months. However, as of the current date, the payment is overdue according to the signed agreement. The Company has not yet recovered the aforementioned capital contribution.

6. Bad debts

Unit: VND

	Ending balance		Beginning balance		Recoverable amount
	Original cost	Provision	Original cost	Provision	
a. Trade receivables					
BIRA Investment Construction JSC	637.638.463.836	(399.643.336.172)	638.823.432.065	(8.417.492.996)	630.405.939.069
Mekong Plaza International JSC	178.306.505.101	(95.790.801.571)	179.348.706.360	-	179.348.706.360
Pearl Islands Investment General JSC	76.423.214.469	(38.211.607.235)	76.423.214.469	-	76.423.214.469
Smart Eco City Town Development Investment JSC	176.161.420.000	(118.513.704.000)	176.161.420.000	-	176.161.420.000
Tan Dai Phat Food Import Export Co., Ltd	196.127.643.000	(136.507.542.100)	196.127.643.000	-	196.127.643.000
Five Star International Fertilizer	3.805.474.500	(3.805.474.500)	3.805.474.500	(3.805.474.500)	-
Others	4.466.563.380	(4.466.563.380)	4.701.225.540	(2.356.270.300)	2.344.955.240
b. Other receivables					
Five Star International Group	2.347.643.386	(2.347.643.386)	2.255.748.196	(2.255.748.196)	-
Five Star Fertilizer Factory Branch	308.256.788.102	(99.796.123.423)	310.381.113.685	(9.549.814.389)	300.831.299.296
Others	297.800.949.541	(89.340.284.862)	299.362.516.664	-	299.362.516.664
c. Advances to suppliers					
Yen My Production Trading and Service Co., Ltd	5.421.294.246	(5.421.294.246)	5.421.294.246	(4.125.233.033)	1.296.061.213
Binh Son Trade and Service Co., Ltd	5.034.544.315	(5.034.544.315)	5.597.302.775	(5.424.581.356)	172.721.419
Others	3.578.555.229	(3.578.555.229)	3.578.555.229	(3.578.555.229)	-
Total	949.473.807.167	(503.018.014.824)	952.783.100.979	(21.545.862.614)	931.237.238.365

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY
Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam
FINANCIAL STATEMENTS
Notes to the financial statements (cont.)

7. Inventory	Unit: VND			
	Ending balance		Beginning balance	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
Raw materials	9.686.185	-	14.401.626	-
Merchandise	4.977.677.859	-	1.777.965.076	(58.423.650)
Consigned goods	100.480.000	-	133.117.450	-
Total	5.087.844.044	-	1.925.484.152	(58.423.650)

8. Prepaid expenses	Ending balance	Beginning balance
	VND	VND
a. Short-term		
Prepaid expenses pending allocation	27.936.142	104.445.844
Insurance expenses	38.753.126	69.757.916
Tools, supplies pending allocation	37.417.409	61.859.602
Total	104.106.677	236.063.362
b. Long-term		
Tools, supplies pending allocation	292.080.880	332.249.314
Land rental expenses	3.033.698.700	3.177.412.606
Other long-term prepaid expenses	572.989.437	483.470.662
Total	3.898.769.017	3.993.132.582

9. Increase, decrease in tangible fixed assets	Unit: VND			
	Buildings, structures	Machinery, equipment	Transportation facilities	Total
<i>Cost of tangible fixed assets</i>				
Opening balance	7.838.300.394	1.051.730.256	4.305.605.745	13.195.636.395
Increase	-	-	-	-
Decrease	-	-	589.680.000	589.680.000
Disposal and liquidation	-	-	589.680.000	589.680.000
Closing balance	7.838.300.394	1.051.730.256	3.715.925.745	12.605.956.395
<i>Accumulated depreciation</i>				
Opening balance	5.007.388.638	953.344.778	2.170.124.543	8.130.857.959
Increase	237.283.899	19.999.992	314.183.472	571.467.363
Depreciation	237.283.899	19.999.992	314.183.472	571.467.363
Decrease	-	-	589.680.000	589.680.000
Disposal and liquidation	-	-	589.680.000	589.680.000
Closing balance	5.244.672.537	973.344.770	1.894.628.015	8.112.645.322
<i>Net book value</i>				
Opening balance	2.830.911.756	98.385.478	2.135.481.202	5.064.778.436
Closing balance	2.593.627.857	78.385.486	1.821.297.730	4.493.311.073

- Original cost of fully depreciated fixed assets still in use: 4.312.443.680 VND

- Carrying amount at the end of the period of tangible fixed assets used as collateral for loans: 4.025.540.562 VND

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY
 Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam
FINANCIAL STATEMENTS
Notes to the financial statements (cont.)

10. Increase and decrease in intangible fixed assets Unit: VND

	Land use rights	Computer software	Total
<i>Cost of intangible fixed assets</i>			
Opening balance	7.173.504.000	120.000.000	7.293.504.000
Increase	-	34.000.000	34.000.000
- New acquisitions		34.000.000	34.000.000
Closing balance	7.173.504.000	154.000.000	7.327.504.000
<i>Accumulated depreciation</i>			
Opening balance	2.481.128.386	120.000.000	2.601.128.386
Depreciation	150.196.056	-	150.196.056
Closing balance	2.631.324.442	120.000.000	2.751.324.442
<i>Net book value</i>			
Opening balance	4.692.375.614	-	4.692.375.614
Closing balance	4.542.179.558	34.000.000	4.576.179.558

11. Trade payables Unit: VND

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Amount recoverable	Value	Amount recoverable
a. Short-term				
Lam Thao Fertilizers and Chemicals JSC	-	-	1.717.962.613	1.717.962.613
Diamond Eco City Travel Urban Development Investment JSC	-	-	885.324.699	885.324.699
MCD Investment Corporation	-	-	157.300.000	157.300.000
Viet Construction Equipment One Member Company Limited	37.524.600	37.524.600	-	-
PetroVietnam Oil Binh Thuan JSC	164.040.500	164.040.500	-	-
MVN Group Travel Trading Investment JSC	59.020.000	59.020.000	59.020.000	59.020.000
Others	389.674.400	389.674.400	-	-
Total	650.259.500	650.259.500	2.819.607.312	2.819.607.312

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY
 Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam
FINANCIAL STATEMENTS
Notes to the financial statements (cont.)

	Unit: VND				
	Ending balance		Paid for the period		
	Receivable tax	Compulsory tax	Payables for the period	Receivable tax	
12. Taxes and other amounts receivable/payable to the State				Beginning balance	Compulsory tax
Value added tax	-	78.374.248	673.402.028	751.776.276	-
Business income tax	-	6.707.161.794	5.200.000	6.712.361.794	-
Personal income tax	13.663.406	-	146.165.233	97.208.276	35.293.551
Land and housing tax, land rent	-	-	60.972.575	60.972.575,00	-
Others	-	-	15.000.000	15.000.000,00	-
Fees, charges and other payables	-	-	241.028.356	241.028.356,00	-
Total	13.663.406	6.785.536.042	1.141.768.192	7.878.347.277	35.293.551

13. Accrued expenses

	Ending balance	Beginning balance
	VND	VND
a. Short-term		
Interest expense	260.794.236	228.219.858
Others	140.872.568	141.828.283
Total	401.666.804	370.048.141

14. Other payables

	Ending balance	Beginning balance
	VND	VND
a. Short-term		
Assets in surplus pending resolution	285.232.556	176.719.665
Social insurance, health insurance, unemployment insurance, trade union fees	3.727.480	112.597.840
Ten Stars Investment Company Limited	16.000.000.000	-
Dividends payable	117.004.375	117.004.375
Interest payable	258.000.000	258.000.000
Others	264.968.684	264.968.682
Total	16.928.933.095	929.290.562
b. Long-term		
Long-term deposits received	300.000.000	297.500.000
Total	300.000.000	297.500.000

Other payables to related parties details are presented in Note VII.2

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY
Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam
FINANCIAL STATEMENTS
Notes to the financial statements (cont.)

	Ending balance		Arising during the period			Beginning balance		Unit: VND
	Value	Amount recoverable	Increase	Decrease	Value	Amount recoverable		
15. Borrowings and finance lease liabilities	63.561.941.997	63.561.941.997	185.893.443.251	181.569.725.528	59.238.224.274	59.238.224.274		
a. Short-term borrowings and finance lease liabilities								
Short-term loans								
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Binh Thuan Branch (1)	45.035.678.977	45.035.678.977	130.525.675.257	129.489.210.554	43.999.214.274	43.999.214.274		
Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Binh Thuan Branch (2)	14.999.263.020	14.999.263.020	42.540.768.000	42.540.514.980	14.999.010.000	14.999.010.000		
Ms Nguyen Thi Huong	-	-	800.000.000	800.000.000	-	-		
Ms Nguyen Thi My Dung	-	-	2.999.999.994	2.999.999.994	-	-		
Ms Nguyen Thi Ngoc Hoa	-	-	2.500.000.000	2.500.000.000	-	-		
Ms Tran Thi Cuc (3)	3.287.000.000	3.287.000.000	6.287.000.000	3.000.000.000	-	-		
Current portion of long-term loan								
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Binh Thuan Branch (4)	240.000.000	240.000.000	240.000.000	240.000.000	240.000.000	240.000.000		
Long-term loans and financial lease liabilities	160.000.000	160.000.000	-	240.000.000	400.000.000	400.000.000		
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Binh Thuan Branch (5)	160.000.000	160.000.000	-	240.000.000	400.000.000	400.000.000		
Total	63.721.941.997	63.721.941.997	185.893.443.251	181.809.725.528	59.638.224.274	59.638.224.274		

Details of short-term and long-term loans are as follows

Lender	Loan contract	Contract date	Loan term	Rate % (year)	Loan balance	Guarantee method	
						Loan balance	Guarantee method
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Binh Thuan Branch (1)	No.:1968/2024/3127435	18/12/2024	2,5- 6 (Months)	7% -7,6%	45.035.678.977	Mortgage of land use rights	
	No. 0028/2025/3127435	08/01/2025	2,5- 6 (Months)	7% -7,6%	45.035.678.977	Mortgage of land use rights	
Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Binh Thuan Branch (2)	No.: 202025101967 &	11/05/2023	3 - 6 (Months)	7% -8,8%	14.999.263.020	land-attached assets	
	No. 202025101967/02	16/05/2025	3 - 6 (Months)	7% -8,8%	14.999.263.020	land-attached assets	
(3) Ms Tran Thi Cuc	No. 01/25/ABS/HBVV	24/01/2025	1 (Month)	0%	3.287.000.000	Unsecured	
	No. 02/25/ABS/HBMT	08/08/2025	1 (Month)	0%	3.287.000.000	Unsecured	
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Binh Thuan Branch (4)	No.: 0721/KHBL/2022/TDTH	12/09/2022	12 (Months)	11,5%	240.000.000	Mortgage of assets formed from borrowed capital	
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Binh Thuan Branch (5)	No.: 0721/KHBL/2022/TDTH	12/09/2022	60 (Months)	11,5%	160.000.000	Mortgage of assets formed from borrowed capital	

BINH THUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY
 Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam
FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the financial statements (cont.)

16. Owner's Equity

a. Statement of changes in equity

	Owner's capital contribution	Share premium	Development investment fund	Retained earnings	Total
Opening Balance of the previous year	800.000.000.000	42.560.127.000	59.516.176	71.343.583.103	913.963.226.279
- Profit of the prior year			-	2.435.388.079	2.435.388.079
Ending Balance of the previous year	800.000.000.000	42.560.127.000	59.516.176	73.778.971.182	916.398.614.358
Opening Balance of the current year	800.000.000.000	42.560.127.000	59.516.176	73.778.971.182	916.398.614.358
- Loss during this period				(514.428.988.930)	(514.428.988.930)
Ending balance of this period	800.000.000.000	42.560.127.000	59.516.176	(440.650.017.748)	401.969.625.428

b) Details of owner's invested capital

	Ending balance	%	Beginning balance	%
Mr. Tran Van Muoi	100.000.000.000	12,50%	100.000.000.000	12,50%
Other shareholders	700.000.000.000	87,50%	700.000.000.000	87,50%
Total	800.000.000.000	100%	800.000.000.000	100%

c) Equity transactions and distribution of dividends and profits

	Current year VND	Previous year VND
- Owner's invested capital	800.000.000.000	800.000.000.000
+ At the beginning of year	-	-
+ Increase in the year	-	-
+ Decrease in the year	-	-
+ At the end of year	800.000.000.000	800.000.000.000
- Dividends, distributed profits	-	-

(H) 03.03.2024/01
 H
 T
 G
 388

HTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY
 Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam
FINANCIAL STATEMENTS
 Notes to the financial statements (cont.)

Shares	Ending balance B share
	80.000.000
- Registered number of shares for issuance	80.000.000
- Number of shares offered to the public	80.000.000
+ Ordinary shares	-
+ Preference shares	-
- Number of shares repurchased	-
+ Ordinary shares	80.000.000
- Number of outstanding shares	80.000.000
+ Ordinary shares	-
+ Preference shares	-
Par value of outstanding shares: 10.000 VND	
17. Off-balance sheet items	Ending balance
	138,90
U.S. dollar (USD)	-
Written-off bad debts	-

VI. ADDITIONAL INFORMATION OF ITEMS PRESENTED IN THE INCOME STATEMENT

1. Revenue from sales of goods and services	Current year
	VN
Revenue from fertilizer sales	76.954.209.21
Revenue from sales of gasoline, oil, and lubricants	93.070.268.75
Total	170.024.477.96
2. Cost of goods sold	Current year
	V
Cost of fertilizers sold	75.228.750.00
Cost of gasoline, oil, and lubricants sold	88.828.603.00
Provision (Reversal) for devaluation of inventories	(58.423.00)
Total	163.998.929.00

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY
Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam
FINANCIAL STATEMENTS
Notes to the financial statements (cont.)

3. Financial income

	Current year VND	Previous year VND
Interest on deposits and loans	789.636	2.065.469
Gain on disposal of investments in other entities	-	18.000.000.000
Interest on overdue payments	-	10.098.367.123
Gain from foreign exchange differences	149.475.771	247.175.204
Other financial income	7.015.333	11.719.333
Total	157.280.740	28.359.327.129

Financial income from related parties details are presented in Note VII.2

4. Financial expenses

	Current year VND	Previous year VND
Interest on loans	4.634.455.132	35.962.657.538
Loss from foreign exchange differences	185.404	1.176.223
Provision for impairment of long-term investments	23.000.000.000	-
Total	27.634.640.536	35.963.833.761

5. Selling expenses

	Current year VND	Previous year VND
Labour cost	2.996.025.426	2.898.325.367
Costs of raw materials, supplies and tools	191.778.782	124.895.919
Depreciation expenses	603.831.927	655.625.110
Expenses from external services	745.441.426	479.078.758
Other expenses	940.583.472	823.172.520
Total	5.477.661.033	4.981.097.674

6. Administrative expenses

	Current year VND	Previous year VND
Labour cost	3.057.270.716	3.432.126.422
Costs of raw materials, supplies and tools	218.741.105	252.677.007
Depreciation expenses	117.831.492	128.418.212
Taxes, fees, and charges expenses	88.330.147	58.977.974
Provision expenses (reversal of provision)	481.472.152.210	(24.441.944.863)
Expenses from external services	1.041.840.978	348.838.388
Other expenses	1.365.122.286	2.389.897.322
Total	487.361.288.934	(17.831.009.538)

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the financial statements (cont.)

7. Other income	Current year VND	Previous year VND
Disposals of fixed assets	27.272.727	-
Other income	263.636.727	255.001.767
Total	290.909.454	255.001.767

8. Other expenses	Current year VND	Previous year VND
Administrative penalties, late payment fines	393.534.267	2.278.813.462
Contractual penalties expense	13.500.000	-
Other expenses	16.902.585	112.608.448
Total	423.936.852	2.391.421.910

9. Productions and operation costs by items	Current year VND	Previous year VND
Materials cost	410.519.887	377.572.926
Labour cost	6.053.296.142	6.330.451.789
Depreciation expenses	721.663.419	784.043.322
Provision expenses (reversal of provision)	481.472.152.210	(24.441.944.863)
Expenses from external services	1.787.282.404	827.917.146
Other expenses	2.394.035.905	3.272.047.816
Total	492.838.949.967	(12.849.911.864)

10. Current business income tax expenses

Corporate income tax payable is determined at a rate of 20% on taxable income.

The Company's tax settlement is subject to examination by the tax authorities. Since the application of tax laws and regulations to various types of transactions is susceptible to varying interpretations, the tax amounts presented in the Financial Statements may be subject to change at the discretion of the tax authorities.

The current corporate income tax rate estimate for the enterprise is presented below:

	Current year VND	Previous year VND
Total accounting profits before-tax	(514.423.788.930)	9.142.549.873
Adjustment to accounting profits to determine corporation income taxable profit	5.405.459.513	24.393.259.095
- Increase adjustments	5.456.829.183	24.393.259.095
+ <i>Non-deductible interest expenses</i>	4.633.665.496	21.539.277.565
+ <i>Expenses not deductible</i>	823.163.687	2.853.981.530
- Decrease adjustments	51.369.670	-
+ <i>Exchange rate differences from revaluation of cash and receivables</i>	51.369.670	-
Total taxable profit	(509.018.329.417)	33.535.808.968
- Corporate income tax rate	20%	20%
- CIT expenses collected retrospectively due to tax finalization of previous years	5.200.000	0%
Total corporate income tax expense	5.200.000	6.707.161.794

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY
 Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam
FINANCIAL STATEMENTS
Notes to the financial statements (cont.)

11. Basic earnings per share

Basic earnings per share is calculated by dividing the profit or loss after tax attributable to the Company's common shareholders (after appropriating for bonus and welfare funds) by the weighted average number of common shares outstanding during the year.
 Diluted earnings per share is calculated by dividing the profit or loss after tax attributable to the Company's common shareholders by the weighted average number of common shares outstanding during the year and the weighted average number of common shares that would be issued in the event all dilutive potential common shares are converted into common shares.

	Current year VND	Previous year VND
Accounting profit after tax	(514.428.988.930)	2.435.388.079
Adjustments to reconcile accounting profit		
- Adjustments to increase	-	-
- Adjustments to decrease	-	-
Loss attributable to common shareholders	(514.428.988.930)	2.435.388.079
Weighted average number of common shares outstanding	80.000.000	80.000.000
Basic earnings (loss) per share	(6.430)	30

VII. OTHERS INFORMATION

1. Information on subsequent events

There have been no significant events occurring after the balance sheet date, which would require adjustment or disclosures to be made in the financial statement.

2. Information about related parties

2.1 List of related parties

Related parties	Relation (Specify the relationship)
Mr Tran Van Muoi	Chairman of the Board of Members, Shareholder
Five Star International Group	The company has the same Chairman of the Board
Five Star Fertilizer Factory Branch	Member unit of Five Star International Group
Five Star International Fertilizer (Cambodia) Co., Ltd	The company has the same Chairman of the Board
Five Star Technology Fertilizer	Member unit of Five Star International Group
Agricultural and Materials Import Export JSC	The company has the same Chairman of the Board
Vam Co Dong Agricultural Materials JSC	The company has the same Chairman of the Board
Viet Nam Agriculture Tourism Trading JSC	The company has the same Chairman of the Board
Fivestar Holdings Corporation	Ms. Tran Thi Hien is the General Director and the legal representative of the company.

Key management members and related individuals include: Members of the Board of Members, Board of Directors, Chief Accountant and close family members of these individuals.

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the financial statements (cont.)

2.2 Related Party Transactions

During the period, the Company had transactions with related parties. The principal transactions (excluding VAT) are as follows:

Related parties	Transaction	Value of transaction VND	
		Current year	Previous year
Five Star International Group	Liquidation of 19 contracts for the transfer of land use rights and 3 contracts for the sale of houses formed in the future	19.003.529.900	-
	Late payment interest on investment cooperation contract	-	10.098.367.123
	Investment cooperation refund	1.561.567.123	354.062.483.336
	Investment cooperation fund transfer	-	75.000.000.000
Five Star Fertilizer Factory Branch	Collection of late payment interest on investment cooperation contract	2.138.432.877	-
	Collect interest on prepayment	-	2.017.756.868
Five Star International Fertilizer (Cambodia) Co., Ltd	Collection of proceeds from fertilizer sales	253.100.000	-

As of the end of the accounting period, the outstanding amounts payable to related parties are as follows:

Related parties	Transaction	Ending balance	Beginning balance
Trade receivables (Note V.3)			
Five Star International Fertilizer	Receivables from fertilizer sales	4.466.563.380	4.701.225.540
Advances to suppliers (Note V.4)			
Five Star International Group	Settled advance payment for real estate purchase	19.855.441.400	851.911.500
Other receivables (Note V.5)			
Five Star Fertilizer Factory Branch	Receivables from payment discounts	5.421.294.246	5.421.294.246
Five Star International Group	Capital contribution for BCC contract investment	297.800.949.541	299.362.516.664
	Late payment interest from investment cooperation	-	2.138.432.877
Other payables (Note V.14)			
Agricultural and Materials Import Export JSC	Interest payable	258.000.000	258.000.000

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS**Notes to the financial statements (cont.)****2.2 Related Party Transactions (cont.)**

In 2025, the income of the Board of Members, Board of Directors, Board of Supervisors and Chief Accountant is as follows:

Full name	Position	Current year	Previous year
		VND	VND
Board of Members, Board of Directors		1.246.022.000	1.624.870.000
Mr. Tran Van Muoi	Chairman	85.000.000	140.000.000
Mr. Luu Xuan Do	Chairman	40.000.000	-
Mr. Dinh Quang Sang	Vice Chairman	-	21.000.000
Ms. Vu Thi Hai	Member	-	21.000.000
Mr. Mai Quoc Hung	Member	-	21.000.000
Ms. Tran Thi Hien	Member	25.000.000	21.000.000
Ms. Bui Thi Ha Lam	Member	-	529.000.000
Ms. Tran Thi Huong	Director	-	304.380.000
Mr. Do Viet Ha	Member, Director	589.322.000	533.490.000
Mr. Tran Duy Toan	Deputy Director	381.700.000	32.000.000
Mr. Nguyen Van Duc	Member	25.000.000	-
Mr. Tran Ba Mai Anh Vu	Director	100.000.000	2.000.000
Board of Supervisors, Chief Accountant		554.322.000	668.491.273
Mr. Nguyen Van Thuy	Chief Accountant	356.322.000	407.889.710
Ms. Truong Thuy Linh	Head of the Supervisory Board	-	110.601.563
Ms. Mai Thi Thanh Hai	Head of the Supervisory Board	150.000.000	104.000.000
Mr. Doan Dinh Chien	Member	24.000.000	16.000.000
Mr. Pham Van Hien	Member	24.000.000	16.000.000
Ms. Nguyen Thi Cuoi	Head of the Supervisory Board	-	14.000.000

BINH THUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY
 Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam
FINANCIAL STATEMENTS
 Notes to the financial statements (cont.)

3. Department Information
Geographical Segment Information

The Company does not present geographical segment information as its business activities are primarily carried out within the territory of Vietnam.

Business Segment Information

Segment assets and liabilities information by business segment is as follows:

Item	Ending balance					Total
	Fertilizer Business	Petroleum Business	Financial Investment	Real Estate Business	Other Activities Unallocated	
Current Assets	243.058.844.345	4.147.137.986	208.461.832.614	19.855.441.400	849.401.672	476.372.658.017
Non-current Assets	1.990.145.336	6.807.540.408	-	-	4.170.573.904	12.968.259.648
Total Assets	245.048.989.681	10.954.678.394	208.461.832.614	19.855.441.400	5.019.975.576	489.340.917.665
Liabilities	54.782.047.143	9.895.327.999	19.287.000.000	-	3.406.917.095	87.371.292.237

Item	Beginning balance					Total
	Fertilizer Business	Petroleum Business	Financial Investment	Real Estate Business	Other Activities Unallocated	
Current Assets	639.083.482.838	2.806.998.606	301.500.949.541	851.911.500	2.117.813.260	946.361.155.745
Non-current Assets	3.760.472.262	7.307.822.353	23.000.000.000	18.473.717.181	2.681.992.017	55.224.003.813
Total Assets	642.843.955.100	10.114.820.959	324.500.949.541	19.325.628.681	4.799.805.277	1.001.585.159.558
Liabilities	62.759.622.238	8.805.339.400	-	-	13.621.583.562	85.186.545.200

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the financial statements (cont.)

Business Segment Information (cont.)

Information on the operating results of segments by business line is as follows:

Item	Current year	Business Segment			
		Fertilizer Business	Petroleum Business	Financial Investment	Real Estate Business
1. Revenue from sales of goods and services	170.024.477.963	76.954.209.211	93.070.268.752	-	-
2. Deductible items	-	-	-	-	-
3. Net revenue from sales of goods and services	170.024.477.963	76.954.209.211	93.070.268.752	-	-
4. Cost of goods sold	163.998.929.732	75.170.326.383	88.828.603.349	-	-
5. Gross profit from sales of goods and services	6.025.548.231	1.783.882.828	4.241.665.403	-	-
6. Financial income	157.280.740	157.280.740	-	-	-
7. Financial expenses	27.634.640.536	3.414.166.899	1.220.473.637	23.000.000.000	-
8. Selling expenses	5.477.661.033	3.658.989.954	1.818.671.079	-	-
9. Administrative expenses	487.361.288.934	486.978.487.086	268.456.836	114.345.012	-
10. Net profit from operating activities	(514.290.761.532)	(492.110.480.371)	934.063.851	(23.114.345.012)	-
11. Other income	290.909.454	279.043.916	11.865.538	-	-
12. Other expense	423.936.852	423.936.852	-	-	-
13. Other profit	(133.027.398)	(144.892.936)	11.865.538	-	-
14. Total profit before tax	(514.423.788.930)	(492.255.373.307)	945.929.389	(23.114.345.012)	-
15. Current corporate income tax expense	5.200.000	5.200.000	-	-	-
16. Deferred corporate income tax expense	-	-	-	-	-
17. Net profit after tax	(514.428.988.930)	(492.260.573.307)	945.929.389	(23.114.345.012)	-

BINH THUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the financial statements (cont.)

Business Segment Information (cont.)

Information on the operating results of segments by business line is as follows:

Item	Previous year	Business Segment			
		Fertilizer Business	Petroleum Business	Financial Investment	Real Estate Business
1. Revenue from sales of goods and services	396.140.857.414	293.485.465.000	102.655.392.414	-	-
2. Deductible items	-	-	-	-	-
3. Net revenue from sales of goods and services	396.140.857.414	293.485.465.000	102.655.392.414	-	-
4. Cost of goods sold	390.107.292.630	292.896.225.646	97.211.066.984	-	-
5. Gross profit from sales of goods and services	6.033.564.784	589.239.354	5.444.325.430	-	-
6. Financial income	28.359.327.129	260.960.006	28.098.367.123	-	-
7. Financial expenses	35.963.833.761	33.342.600.922	2.621.232.839	-	-
8. Selling expenses	4.981.097.674	3.219.766.642	1.761.331.032	-	-
9. Administrative expenses	(17.831.009.538)	(24.441.944.863)	6.610.935.325	-	-
10. Net profit from operating activities	11.278.970.016	(11.270.223.341)	1.061.761.559	21.487.431.798	-
11. Other income	255.001.767	255.001.767	-	-	-
12. Other expense	2.391.421.910	2.391.421.910	-	-	-
13. Other profit	(2.136.420.143)	(2.136.420.143)	-	-	-
14. Total profit before tax	9.142.549.873	(13.406.643.484)	1.061.761.559	21.487.431.798	-
15. Current corporate income tax expense	6.707.161.794	-	212.352.312	6.494.809.482	-
16. Deferred corporate income tax expense	-	-	-	-	-
17. Net profit after tax	2.435.388.079	(13.406.643.484)	849.409.247	14.992.622.316	-



BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY
 Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam
FINANCIAL STATEMENTS
Notes to the financial statements (cont.)

4. Fair value of financial assets and liabilities

	Unit: VND			
	Book Value		Provision	
	Ending balance	Original cost	Beginning balance	Provision
Financial Assets				
Cash and cash equivalents	1.269.896.695	-	118.574.547	-
Trade Receivables	639.481.385.942	(399.643.336.172)	640.110.438.751	(8.417.492.996)
Advances to suppliers	24.377.929.082	(3.578.555.229)	12.499.753.859	(3.578.555.229)
Financial investments	23.001.170.935	(23.000.000.000)	23.001.118.372	-
Other receivables	308.831.518.340	(99.796.123.423)	312.980.815.284	(9.549.814.389)
Total	996.961.900.994	(526.018.014.824)	988.710.700.813	(21.545.862.614)

	Unit: VND	
	Book Value	
	Ending balance	Beginning balance
Financial Liabilities		
Trade Payables	650.259.500	2.819.607.312
Advance from customers	20.634.122	8.809.630.052
Loans	63.721.941.997	59.638.224.274
Accrued expenses	401.666.804	370.048.141
Other payables	17.228.933.095	1.226.790.562
Total	82.023.435.518	72.864.300.341

Company has not determined the fair value of financial assets and financial liabilities as at the end of the financial year due No. 210/2009/TT-BTC circular issued by the Ministry of Finance dated 06 November 2009 as well as the current regulations do not provide specific guidance on determining the fair value of financial assets and financial liabilities. Circular No. 210/2009/TT-BTC requirements applicable Financial Reporting Standards International presentation of financial statements and disclosures for financial instruments but not provide guidance for the equivalent assessment and recognition of financial instruments, including the application of fair value in line with the international financial reporting standards.

BINHTHUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS**Notes to the financial statements (cont.)****5. Collaterals**

The Company has mortgaged land use rights, assets attached to land and assets formed from loan capital to secure bank loans (see Note No. V.15). The Company holds collateral of other entities as deposits received (see Note No. V.14) to ensure contract performance.

6. Credit risk

Credit risk is the risk that a counterparty will not meet its obligations under a financial instrument or customer contract, resulting in a financial loss. The company is exposed to credit risk from its operating activities (primarily from accounts receivable) and from its financing activities, including bank deposits and other financial instruments.

Accounts Receivable: The company's management of customer credit risk is based on its policies, procedures, and control processes related to managing customer credit risk.

Outstanding customer receivables are regularly monitored. Analyses for the provision for doubtful debts are performed on a customer-by-customer basis for major customers as of the reporting date. Based on this, the company does not have a concentrated credit risk.

Bank deposits: The majority of the company's bank deposits are placed with reputable major banks in Vietnam. The company considers the concentration of credit risk for bank deposits to be low.

7. Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the company will face difficulties in meeting its financial obligations due to a shortage of funds. The company's liquidity risk primarily arises from mismatches in the maturities of financial assets and financial liabilities.

The company monitors liquidity risk by maintaining a ratio of cash and cash equivalents that the Board of Directors deems sufficient to financially support the company's business operations and to minimize the impact of changes in cash flows.

The information on the maturity of the company's financial liabilities is based on the following undiscounted contractual payments:

	Under 1 year	From 1 year to 10 year	Total
Closing balance	81.563.435.518	460.000.000	82.023.435.518
Loans and borrowings	63.561.941.997	160.000.000	63.721.941.997
Trade Payables	650.259.500	-	650.259.500
Advance from customers	20.634.122	-	20.634.122
Other payables and accruals	16.928.933.095	300.000.000	17.228.933.095
Accrued expenses	401.666.804	-	401.666.804
Opening balance	72.166.800.341	697.500.000	72.864.300.341
Loans and borrowings	59.238.224.274	400.000.000	59.638.224.274
Trade Payables	2.819.607.312	-	2.819.607.312
Advance from customers	8.809.630.052	-	8.809.630.052
Other payables and accruals	929.290.562	297.500.000	1.226.790.562
Accrued expenses	370.048.141	-	370.048.141

The Company believes that the concentration of risk with respect to debt repayment is low. The Company is able to repay its debts when they fall due from cash flows from operations and proceeds from maturing financial assets.

384
3 T'
HH
TOA
A
10 C
378
Y
N
HIEP
AN
M F

BINH THUAN AGRICULTURE SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 03 Nguyen Du Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the financial statements (cont.)

8. Market risks

Market risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. Market risk includes three types: foreign currency risk, interest rate risk and other price risk.

Foreign currency risk:

Currency risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates.

The Company manages foreign currency risk by considering current and expected markets when planning for future transactions in foreign currencies. The Company monitors risks to its financial assets and liabilities in foreign currencies.

Interest rate risk:

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to changes in market interest rates. The Company's exposure to market interest rate risks relates primarily to short-term deposits and loans.

The Company manages interest rate risk by closely monitoring relevant market conditions to determine appropriate interest rate policies that are conducive to the Company's risk management purposes.

The Company does not perform a sensitivity analysis for interest rates because the risk of changes in interest rates at the reporting date is insignificant or the financial liabilities have fixed interest rates.

Other price risks

Other price risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to changes in market prices, other than those arising from interest rate and foreign exchange rate changes.

9. Comparative figures

Comparative figures are the figures in the financial statements for the fiscal year ended December 31, 2024 and the financial statements for the accounting period from January 1, 2024 to June 30, 2024, which were audited and reviewed by An Viet Auditing Company Limited.

10. Information on continuous operation

During the fiscal year 2025, there are no operations or arising events that significantly affect the Company's ability to continue as a going concern. Therefore, the Company's Financial Statements are prepared on the assumption that the Company will continue as a going concern.

Prepared by



Truong Thuy Linh

Lam Dong, March 30th, 2026

Chief Accountant



Nguyen Van Thuy

Director



Do Viet Ha