

CÔNG TY CP XUẤT NHẬP
KHẨU TỔNG HỢP I VIỆT NAM

Số: 95/2026/TH1

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

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp I Việt Nam thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) bán niên năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Tổng hợp I Việt Nam

- Mã chứng khoán: TH1

- Địa chỉ: Số 46 Ngô Quyền, phường Cửa Nam, TP. Hà Nội

- Điện thoại liên hệ/Tel: 02438265190

- Email: gexim@ge1.com.vn

Website: <https://ge1.com.vn>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC bán niên năm 2026:

☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☒ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán):

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 26/8/2026 tại đường dẫn: <https://ge1.com.vn/vi/category/tin-tuc/quan-he-co-dong/>

Tài liệu đính kèm:

- BCTC bán niên năm 2026
- Văn bản giải trình

Đại diện tổ chức

Người UQCBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



Nguyễn Thị Huyền Linh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU TỔNG HỢP I VIỆT NAM

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(đã được soát xét)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét	05-46
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	05-06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	10-46

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp I Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp I Việt Nam (tiền thân là Công ty Xuất nhập khẩu Tổng hợp I - doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Bộ Thương mại) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0100107490 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/05/2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn ngày 24 tháng 06 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 46, phố Ngô Quyền, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Vĩnh Huy	Chủ tịch
Bà Vũ Thị Phương	Thành viên
Ông Lê Tuấn Điệp	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Bà Vũ Thị Phương	Tổng Giám đốc
Bà Mai Thu Hà	Giám đốc tài chính

Ban Kiểm soát

Bà Phạm Thị Chiến	Trưởng ban
Bà Phạm Thị Thảo	Thành viên
Bà Lê Thị Thu Hương	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này là bà Vũ Thị Phương - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính giữa niên độ cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- 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;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ 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.

Chúng tôi đảm bảo rằng các sổ 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 vi phạm khác.

Chúng tôi cam kết rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

Chúng tôi cam kết rằng Công ty chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Vũ Thị Phương

Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Số: 260826.005/BCTC.KT2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp I Việt Nam**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp I Việt Nam được lập ngày 26 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp I Việt Nam tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 giữa niên độ.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Vũ Xuân Biễn

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0743-2023-002-1

Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2026

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		894.203.765.764	783.192.907.876
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền		54.495.351.546	13.299.969.767
111	1. Tiền	3	54.495.351.546	13.299.969.767
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	458.360.129.881	493.740.107.248
121	1. Chứng khoán kinh doanh		24.636.399.250	24.636.399.250
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		433.723.730.631	469.103.707.998
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		198.715.334.427	177.318.510.368
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	164.597.154.665	154.359.331.263
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	30.249.452.835	17.663.981.739
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	7.387.474.427	8.813.944.866
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.518.747.500)	(3.518.747.500)
140	IV. Hàng tồn kho	9	151.608.434.072	67.778.631.430
141	1. Hàng tồn kho		151.608.434.072	67.778.631.430
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		31.024.515.838	31.055.689.063
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	11	360.437.840	261.806.353
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		30.173.964.699	30.380.725.440
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	490.113.299	413.157.270
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		168.373.304.818	170.484.172.582
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		100.000.000	100.000.000
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	100.000.000	100.000.000
220	II. Tài sản cố định		5.097.502.080	5.292.819.174
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.945.702.080	2.141.019.174
222	- Nguyên giá		4.822.966.132	4.822.966.132
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.877.264.052)	(2.681.946.958)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	3.151.800.000	3.151.800.000
228	- Nguyên giá		3.151.800.000	3.151.800.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
240	III. Bất động sản đầu tư	10	102.025.997.112	103.535.568.678
241	- Nguyên giá		150.100.381.782	150.100.381.782
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(48.074.384.670)	(46.564.813.104)
260	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	4	59.386.046.523	59.605.348.530
261	1. Đầu tư vào công ty con		-	160.000.000
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		70.663.895.429	70.663.895.429
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.200.000.000	1.200.000.000
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(12.477.848.906)	(12.418.546.899)
270	V. Tài sản dài hạn khác		1.763.759.103	1.950.436.200
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	11	1.763.759.103	1.950.436.200
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.062.577.070.582	953.677.080.458

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.013.514.369.684	936.143.005.749
310	I. Nợ ngắn hạn		819.540.799.248	741.283.433.372
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	20.158.711.606	34.194.686.098
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	6.585.969.356	15.590.549.839
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	17	1.581.850.355	1.581.850.355
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	18	-	149.493.213
315	5. Phải trả người lao động		877.606.736	3.816.887.166
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	529.925.593	113.407.612
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	21	654.331.733	252.996.312
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	20	85.057.855.992	87.240.855.355
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	700.305.381.346	597.998.750.694
322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	3.445.209.803	-
323	11. Quỹ khen thưởng phúc lợi		343.956.728	343.956.728
330	II. Nợ dài hạn		193.973.570.436	194.859.572.377
337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	21	7.941.954.396	8.068.452.552
338	2. Phải trả dài hạn khác	20	12.580.222.012	12.493.349.585
339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	173.451.394.028	174.297.770.240
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	23	49.062.700.898	17.534.074.709
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		135.392.670.000	135.392.670.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		135.392.670.000	135.392.670.000
412	2. Thặng dư vốn		17.147.588.054	17.147.588.054
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		7.262.420.104	7.262.420.104
415	4. Cổ phiếu mua lại của chính mình		(981.900)	(981.900)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		23.940.421.305	23.940.421.305
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(134.679.416.665)	(166.208.042.854)
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(166.208.042.854)	(183.040.699.673)
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		31.528.626.189	16.832.656.819
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.062.577.070.582	953.677.080.458

Ngô

Vũ Thị Ngọc
Người lập

Thủy

Nguyễn Thanh Thủy
Kế toán trưởng



Vũ Thị Phương
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	1.174.584.453.420	784.274.530.747
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	12.342.150.780	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.162.242.302.640	784.274.530.747
11	4. Giá vốn hàng bán	27	1.121.175.840.610	755.685.885.756
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		41.066.462.030	28.588.644.991
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	28	45.379.871.413	32.597.099.322
23	8. Chi phí tài chính	29	33.830.941.288	34.662.965.907
24	Trong đó: Chi phí đi vay		22.488.545.690	15.700.111.720
25	9. Chi phí bán hàng	30	25.650.103.940	20.157.979.717
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	5.265.066.842	3.374.769.780
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		21.700.221.373	2.990.028.909
31	12. Thu nhập khác	32	10.176.867.593	2.704.990.998
32	13. Chi phí khác	33	348.462.777	1.101.670.009
40	14. Lợi nhuận khác		9.828.404.816	1.603.320.989
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		31.528.626.189	4.593.349.898
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	-	-
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		31.528.626.189	4.593.349.898
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	2.329	339

Ngọc

Vũ Thị Ngọc
Người lập

Thủy

Nguyễn Thanh Thủy
Kế toán trưởngVũ Thị Phương
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		31.528.626.189	4.593.349.898
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.704.888.660	1.637.503.009
03	- Các khoản dự phòng		3.504.511.810	111.993.845
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(983.872.450)	10.629.679.492
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(27.700.321.373)	(23.934.638.927)
06	- Chi phí đi vay		22.488.545.690	15.700.111.720
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		30.542.378.526	8.737.999.037
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(21.064.529.929)	5.241.914.599
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(83.829.802.642)	(119.070.563.711)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(27.006.729.488)	(18.406.050.186)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		88.045.610	61.870.692
14	- Chi phí đi vay đã trả		(23.015.916.510)	(10.814.010.090)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(124.286.554.433)	(134.248.839.659)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	(1.091.450.171)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(365.088.677.406)	(401.535.249.181)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		394.059.616.519	170.735.805.651
26	4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		160.000.000	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		34.109.359.627	16.889.864.289
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		63.240.298.740	(215.001.029.412)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		942.790.265.053	666.357.644.687
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(840.621.945.111)	(309.645.338.106)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		102.168.319.942	356.712.306.581

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		41.122.064.249	7.462.437.510
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		13.299.969.767	4.121.969.111
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		73.317.530	2.191.683
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	54.495.351.546	11.586.598.304



Vũ Thị Ngọc
Người lập



Nguyễn Thanh Thúy
Kế toán trưởng



Vũ Thị Phương
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026***1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1 . Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp I Việt Nam (tiền thân là Công ty Xuất nhập khẩu Tổng hợp I - doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Bộ Thương mại) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0100107490 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/05/2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn ngày 24 tháng 06 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 46, phố Ngô Quyền, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 135.392.670.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 135.392.670.000 VND; tương đương 13.539.267 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 43 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 40 người).

1.2 . Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh Xuất nhập khẩu.

1.3 . Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Bán buôn thực phẩm: Kinh doanh tạp phẩm, thủy hải sản, rượu bia, nước giải khát, kinh doanh bánh kẹo, các mặt hàng đường, sữa, sản phẩm từ thịt, thủy sản, rau quả, cà phê...;
- Kinh doanh nông, lâm, thủy hải sản;
- Kinh doanh các sản phẩm dệt may;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh Nhà ở và văn phòng, cho thuê văn phòng, căn hộ, kho, bãi, nhà xưởng.

1.4 . Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

Trong 06 tháng đầu năm 2026, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu tập trung vào kinh doanh các mặt hàng nông sản như hạt tiêu, hạt điều và cà phê ra thị trường trong và ngoài nước. Doanh thu thuần trong kỳ đạt 1.162,24 tỷ VND, tăng 48,19% so với cùng kỳ năm trước; lợi nhuận gộp đạt 41,07 tỷ VND và lợi nhuận sau thuế đạt 31,53 tỷ VND, tăng đáng kể so với cùng kỳ.

Việc mở rộng quy mô kinh doanh làm hàng tồn kho, các khoản phải thu và dư nợ vay ngắn hạn tăng so với đầu năm. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong kỳ âm 124,29 tỷ VND, chủ yếu do Công ty tăng dự trữ hàng hóa và vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Bên cạnh đó, kết quả kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng bởi biến động giá nông sản, tỷ giá ngoại tệ và chi phí lãi vay trong kỳ.

1.5 . Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Chi nhánh Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp I Việt Nam - (Thành phố Hà Nội)

Văn phòng đại diện tại Đắk Lắk

Địa chỉ

26B Lê Quốc Hưng,
phường Xóm Chiếu,
thành phố Hồ Chí Minh

Số 219 Ngô Quyền,
phường Tân An, tỉnh
Đắk Lắk

Hoạt động kinh doanh chính

Thương mại và dịch vụ

Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

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 doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 39 của báo cáo tài chính này.

2.4 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty, được lập trên cơ sở tổng hợp trực tiếp từ sổ sách riêng của tất cả các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và Văn phòng Công ty. Các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ giữa các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty đã được loại trừ toàn bộ.

2.5 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Dự phòng phải trả;
- Ước tính phân bổ chi phí chờ phân bổ;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.6 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chí phí phát hành cộng các chí phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chí phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chí phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.7 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch (là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch).

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi;
- Đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi không thực hiện đánh giá lại.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.8 . Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2.9 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn, giấy tờ có giá (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi), trái phiếu được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm công cụ phái sinh.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm gần nhất với thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng theo quy định của pháp luật.

2.10 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.11 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị xuất hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.12 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu mà làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 12 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 10 năm
- Quyền sử dụng đất	Không trích khấu hao

2.13 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
--------------------------	-------------

2.14 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.15 . Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng, không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 03 năm.
- Chi phí chờ phân bổ khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

2.16 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.17 . Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.18 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.19 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.20 . Chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác. Các khoản chi phí phải trả này được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.21 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của 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 sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Công ty không trích dự phòng phải trả cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai, trừ khi chúng liên quan đến một hợp đồng có rủi ro lớn và thỏa mãn điều kiện ghi nhận khoản dự phòng. Hợp đồng có rủi ro lớn là hợp đồng trong đó có những chi phí không thể tránh được buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó. Do đó, nghĩa vụ nợ hiện tại theo từng hợp đồng có rủi ro lớn được Công ty đánh giá và ghi nhận là một khoản dự phòng phải trả riêng biệt cho chính hợp đồng đó. Dự phòng đối với hợp đồng có rủi ro lớn khác được ghi nhận vào chi phí tài chính.

2.22 . Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản và lãi tiền gửi ngân hàng nhận trước.

Doanh thu chờ phân bổ được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.23 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu mua lại của chính Công ty trước ngày Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 có hiệu lực (ngày 01 tháng 01 năm 2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu mua lại của chính Công ty sau ngày 01 tháng 01 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

2.24 . Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính;

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.25 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ là: Hàng bán bị trả lại, giảm giá hàng bán.

Các khoản hàng bán bị trả lại, giảm giá hàng bán 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 kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.26 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

2.27 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí lãi tiền vay;
- Các khoản lỗ do thanh lý, 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...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.28 . 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 cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

2.29 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**a) Chi phí thuế TNDN hiện hành**

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.30 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các tổ chức trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các tổ chức do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này;
- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.31 . Thông tin bộ phận

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh thương mại, các hoạt động khác chiếm tỷ trọng không đáng kể trong kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và trong tổng giá trị tài sản của Công ty. Bên cạnh đó, toàn bộ hoạt động của Công ty được diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

3 . TIỀN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	31.658.285	395.621.103
Tiền gửi không kỳ hạn	54.463.693.261	12.904.348.664
	54.495.351.546	13.299.969.767

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn tại ngày 30/06/2026 như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Giá trị VND
Tiền gửi không kỳ hạn			
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	VND		3.472.751.960
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	VND	Lãi suất	2.926.074.451
Các ngân hàng khác	VND	không kỳ	3.768.689.319
Ngân hàng TMCP Việt Á	USD	hạn theo	9.785.728.666
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	USD	từng thời	9.515.248.705
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	USD	kỳ của	21.238.989.789
Các ngân hàng khác	USD	ngân	3.756.186.684
Các ngân hàng khác	EUR	hàng	23.687
			54.463.693.261

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn						
- Chứng chỉ tiền gửi	-	-	-	383.094.625.479	383.094.625.479	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	427.774.264.631	427.774.264.631	-	-	-	-
- Trái phiếu Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Du lịch Phú Quốc	5.949.466.000	5.949.466.000	-	53.433.760.117	53.433.760.117	-
- Trái phiếu Công ty TNHH Quản lý và đầu tư Thiên An (DTACH2328001)	-	-	-	32.575.322.402	32.575.322.402	-
	433.723.730.631	433.723.730.631	-	469.103.707.998	469.103.707.998	-

Tiền gửi có kỳ hạn, chứng chỉ tiền gửi và trái phiếu được sử dụng làm tài sản cầm cố thế chấp cho các khoản vay theo các hợp đồng thế chấp, chi tiết tại thuyết minh số 14.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30/06/2026 như sau:

Tiền gửi có kỳ hạn

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị gốc	Lãi nhập gốc
				VND	
- Công ty Tài chính TNHH Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng SMBC	VND	6 tháng - 12 tháng	6,6% - 8,4%	342.300.000.000	12.528.561.644
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô	VND	6 tháng	8,2% - 8,4%	72.288.677.406	657.025.581
				414.588.677.406	13.185.587.225

Trái phiếu

Tên trái phiếu	Mã trái phiếu	Số lượng	Kỳ hạn	Lãi suất	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
					VND	VND
- Trái phiếu Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Du lịch Phú Quốc	DPQCH2227007	58.000	60 tháng	8,1%/năm	5.949.466.000	5.949.466.000

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã chứng khoán	Cuối kỳ			Đầu năm		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Tổng Công ty Dược Việt Nam - CTCP (Số lượng 420.000 cổ phần) (*)	DVN	6.940.395.000	8.484.000.000	-	6.940.395.000	8.946.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (Số lượng 1.033.410 cổ phần) (**)	SJS	17.696.004.250	49.603.680.000	-	17.696.004.250	63.864.738.000	-
		24.636.399.250	58.087.680.000	-	24.636.399.250	72.810.738.000	-

(*) Chứng khoán kinh doanh niêm yết trên sàn UPCoM, biến động thường xuyên theo giá trị thị trường và giá trị của chúng có thể được xác định một cách đáng tin cậy, giá trị hợp lý là giá đóng cửa trên thị trường tại thời điểm cuối kỳ lập Báo cáo tài chính (tại 31/12/2025 và 30/06/2026).

(**) Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa tại ngày lập Báo cáo tài chính trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2025 và 30/06/2026.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ				Đầu năm			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Tỷ lệ quyền biểu quyết/tỷ lệ lợi ích	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Tỷ lệ quyền biểu quyết
	VND	VND	VND		VND	VND	VND	
Đầu tư vào Công ty con	-	-	-		160.000.000	154.192.041	(5.807.959)	
- Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh dịch vụ Rainbow (*)	-	-	-		160.000.000	154.192.041	(5.807.959)	80,00
Đầu tư vào Công ty liên kết	70.663.895.429	59.386.046.523	(11.277.848.906)		70.663.895.429	59.451.156.489	(11.212.738.940)	
- Công ty TNHH Phát triển Đệ Nhất	20.968.895.429	20.968.895.429	-	40,00	20.968.895.429	20.968.895.429	-	40,00
- Công ty CP Bất động sản Tổng hợp 1	20.400.000.000	15.343.714.031	(5.056.285.969)	49,60	20.400.000.000	15.343.714.031	(5.056.285.969)	49,60
- Công ty CP Sản xuất nông nghiệp Công nghệ cao	29.295.000.000	23.073.437.063	(6.221.562.937)	27,00	29.295.000.000	23.138.547.029	(6.156.452.971)	27,00
Đầu tư vào đơn vị khác	1.200.000.000	-	(1.200.000.000)		1.200.000.000	-	(1.200.000.000)	
- Công ty CP Khoáng sản Mai Linh - Quảng Ngãi	1.200.000.000	-	(1.200.000.000)	5,42	1.200.000.000	-	(1.200.000.000)	5,42
	71.863.895.429	59.386.046.523	(12.477.848.906)		72.023.895.429	59.605.348.530	(12.418.546.899)	

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(*) Ngày 13/01/2026, Công ty ban hành Nghị quyết số 80/2026/NQ-HĐQT về việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh dịch vụ Rainbow.

Trong kỳ, Công ty đã có giao dịch bán cổ phần của Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh dịch vụ Rainbow như sau:

- Bán 16.000 cổ phần của Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh dịch vụ Rainbow theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 071/2026/CNCP/TH1-MH ngày 02/02/2026, tổng mệnh giá là 160.000.000 VND và giá trị thu về là 160.000.000 VND.
- Sau các giao dịch trên, tại ngày 30/06/2026, Công ty đang sở hữu 0 cổ phần của Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh dịch vụ Rainbow, tương đương tổng mệnh giá là 0 VND.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty liên kết		
- Công ty TNHH Phát triển Đệ Nhất	Hà Nội	Cho thuê văn phòng
- Công ty CP Bất động sản Tổng hợp 1	Hà Nội	Kinh doanh Bất động sản
- Công ty CP Sam Nông nghiệp Công nghệ cao	Lâm Đồng	Trồng cây hồ tiêu
Đơn vị khác		
- Công ty CP Khoáng sản Mai Linh - Quảng Ngãi	Quảng Ngãi	Kinh doanh, khai thác khoáng sản

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	164.597.154.665	-	154.359.331.263	-
- Inci Agro	36.943.772.500	-	30.135.440.000	-
Kuruyemis Ith				
Ihr San Ve Tic				
A.S				
- El Malek For	-	-	17.592.029.280	-
Import And Export				
Company				
- Tamarati Food	10.921.420.575	-	-	-
- Twind, Llc	5.868.680.762	-	17.413.094.400	-
- Mediterraneo	8.185.740.795	-	12.484.756.800	-
Industries				
- Sarl Nego Max	1.134.870.620	-	11.047.555.776	-
Food				
- Parlak Gida Ihr	24.338.189.200	-	-	-
Ith Tic San Ltd				
Sti				
- Phải thu khách	77.204.480.213	-	65.686.455.007	-
hàng khác				
	164.597.154.665	-	154.359.331.263	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	500.000.000	-	500.000.000	-
- Công ty CP Bất động sản Tổng hợp 1	500.000.000	-	500.000.000	-
Bên khác	29.749.452.835	(2.518.747.500)	17.163.981.739	(2.518.747.500)
- Lcpp Vca Co., Ltd	-	-	8.670.750.000	-
- Công Ty TNHH MTV Tuần Hương Bàn	-	-	1.333.000.000	-
- Công Ty Cổ Phần Sun Forest	2.887.876.800	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư Xây lắp Asean	2.518.747.500	(2.518.747.500)	2.518.747.500	(2.518.747.500)
- Công ty TNHH MTV Thương Mại Sản Xuất Anh Minh	7.812.004.027	-	-	-
- Công ty TNHH TMDV Xuất Nhập Khẩu Hải Hà	4.866.062.420	-	-	-
- Công ty TNHH Nông sản Ngô Hoàng Thụ	2.872.113.900	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	8.792.648.188	-	4.641.484.239	-
	30.249.452.835	(2.518.747.500)	17.663.981.739	(2.518.747.500)

7 . PHẢI THU KHÁC

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Ký cược, ký quỹ	5.859.186.960	-	7.641.100.000	-
- Công ty CP Sam Nông nghiệp Công nghệ cao	3.200.000.000	-	3.200.000.000	-
- Công ty TNHH MTV XNK 2-9 Đắk Lắc	1.360.000.000	-	3.413.250.000	-
- Chi Nhánh Công ty TNHH Olam Việt Nam tại Biên Hòa	-	-	987.000.000	-
- Công ty CP Cà phê Việt Nguyên	1.085.100.000	-	-	-
- Công ty khác	214.086.960	-	40.850.000	-

7 .PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về bảo hiểm xã hội	29.147.239	-	26.238.960	-
Phải thu về bảo hiểm y tế	5.465.110	-	4.920.105	-
Phải thu về bảo hiểm thất nghiệp	3.643.402	-	3.280.070	-
Tạm ứng	490.031.716	-	92.736.731	-
Phải thu ông Nguyễn Xuân Nam	1.000.000.000	(1.000.000.000)	1.000.000.000	(1.000.000.000)
Phải thu khác	-	-	45.669.000	-
	<u>7.387.474.427</u>	<u>(1.000.000.000)</u>	<u>8.813.944.866</u>	<u>(1.000.000.000)</u>
b) Dài hạn				
Phải thu khác	100.000.000	-	100.000.000	-
	<u>100.000.000</u>	<u>-</u>	<u>100.000.000</u>	<u>-</u>
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty CP Sam	3.200.000.000	-	3.200.000.000	-
Nông nghiệp				
Công nghệ cao				
	<u>3.200.000.000</u>	<u>-</u>	<u>3.200.000.000</u>	<u>-</u>

8 . NỢ XẤU

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:				
Trả trước cho người bán	2.518.747.500	-	2.518.747.500	-
- Công ty CP Đầu tư Xây lắp Asean	2.518.747.500	-	2.518.747.500	-
Phải thu khác	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Xuân Nam	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
	<u>3.518.747.500</u>	<u>-</u>	<u>3.518.747.500</u>	<u>-</u>

9 . HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	120.710.462.276	-	53.273.955.138	-
Công cụ, dụng cụ	33.072.192	-	54.090.106	-
Sản phẩm	6.216.519.514	-	4.867.524.865	-
Hàng hoá	24.648.380.090	-	9.583.061.321	-
	151.608.434.072	-	67.778.631.430	-

10 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư của Công ty là nhà cửa, vật kiến trúc tại thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh được sử dụng để cho thuê có tổng nguyên giá là 150.100.381.782 VND; giá trị hao mòn lũy kế tại thời điểm 30/06/2026 là 48.074.384.670 VND, khấu hao trong kỳ là 1.509.571.566 VND.

Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 102.025.997.111 VND.

Nguyên giá bất động sản đầu tư hết khấu hao, còn sử dụng là 14.238.940.391 VND.

Doanh thu từ hoạt động cho thuê Bất động sản đầu tư của Công ty 6 tháng đầu năm 2026 và 6 tháng đầu năm 2025 của Công ty lần lượt là 9.627.141.075 VND và 7.064.691.745 VND.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

11 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	99.147.500	171.319.028
Các khoản khác	261.290.340	90.487.325
	360.437.840	261.806.353
b) Dài hạn		
Chi phí sửa chữa	303.842.948	446.187.215
Công cụ dụng cụ xuất dùng	43.076.444	12.318.550
Chi phí tư vấn pháp luật	412.037.037	412.037.037
Các khoản khác	1.004.802.674	1.079.893.398
	1.763.759.103	1.950.436.200

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	876.945.818	779.607.273	3.032.556.263	133.856.778	4.822.966.132
Số dư cuối kỳ	<u>876.945.818</u>	<u>779.607.273</u>	<u>3.032.556.263</u>	<u>133.856.778</u>	<u>4.822.966.132</u>
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	841.155.145	271.249.238	1.435.685.797	133.856.778	2.681.946.958
- Khấu hao trong kỳ	8.947.662	37.475.004	148.894.428	-	195.317.094
Số dư cuối kỳ	<u>850.102.807</u>	<u>308.724.242</u>	<u>1.584.580.225</u>	<u>133.856.778</u>	<u>2.877.264.052</u>
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	35.790.673	508.358.035	1.596.870.466	-	2.141.019.174
Tại ngày cuối kỳ	<u>26.843.011</u>	<u>470.883.031</u>	<u>1.447.976.038</u>	<u>-</u>	<u>1.945.702.080</u>

- Chi tiết các tài sản cố định hữu hình tại thời điểm cuối kỳ như sau:

Tên tài sản	Tình trạng sử dụng trong kỳ	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
		VND	VND	VND
Xe Camry 2.5Q	Đang sử dụng	1.290.860.637	766.448.505	524.412.132
Xe 7 chỗ Toyota	Đang sử dụng	1.091.450.171	167.886.265	923.563.906

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.092.949.324 VND.

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty là giá trị quyền sử dụng đất không xác định thời hạn tại 26B Lê Quốc Hưng, phường Xóm Chiếu, thành phố Hồ Chí Minh với nguyên giá là 3.151.800.000 VND.

14 . CÁC KHOẢN VAY

	Đầu năm VND	Trong kỳ		Cuối kỳ VND
		Tăng VND	Giảm VND	
a) Vay ngắn hạn				
Vay ngắn hạn	597.779.000.694	942.790.265.053	840.263.884.401	700.305.381.346
- Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	67.991.291.190	94.733.833.901	78.513.823.991	84.211.301.100
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hà Nội (2)	402.037.050.504	438.564.255.627	503.176.577.165	337.424.728.966
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm (3)	44.997.832.500	53.772.561.350	68.895.571.250	29.874.822.600
- Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Hà Nội (4)	32.753.900.000	189.236.050.544	89.630.443.472	132.359.507.072
- Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hà Thành (5)	49.998.926.500	94.487.842.323	100.047.468.523	44.439.300.300
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô (6)	-	71.995.721.308	-	71.995.721.308
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	219.750.000	-	219.750.000	-
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hà Nội	219.750.000	-	219.750.000	-
	597.998.750.694	942.790.265.053	840.483.634.401	700.305.381.346
b) Vay dài hạn				
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hà Nội (6)	695.875.000	-	695.875.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hùng An (7)	125.133.833.087	-	222.583.738	124.911.249.349
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản VHC (8)	48.687.812.153	-	147.667.474	48.540.144.679
	174.517.520.240	-	1.066.126.212	173.451.394.028
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(219.750.000)	-	(219.750.000)	-
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	174.297.770.240			173.451.394.028

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

(1) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 1001LAV260044562 ngày 19/05/2026, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 85.000.000.000 VND và/hoặc ngoại tệ tương đương;
- Mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Thời hạn duy trì hạn mức: từ ngày Hợp đồng này có hiệu lực đến hết ngày 18/05/2027;
- Thời hạn cho vay: tối đa 06 tháng/Khế ước nhận nợ;
- Lãi suất cho vay: được quy định cụ thể tại Khế ước nhận nợ;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 84.211.301.100 VND (bao gồm 2.108.800 USD và 29.129.994.500 VND);
- Hình thức bảo đảm tiền vay: hợp đồng tín dụng được đảm bảo bằng các tài sản đảm bảo giữa Công ty và Ngân hàng và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

(2) Các khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hà Nội theo các hợp đồng/thỏa thuận cấp tín dụng, với các điều khoản chủ yếu như sau:

- Mục đích vay: bổ sung/tài trợ vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, chủ yếu là hoạt động kinh doanh nông sản;
- Thời hạn duy trì hạn mức: dưới 12 tháng kể từ ngày có hiệu lực của từng hợp đồng/thỏa thuận;
- Thời hạn cho vay: theo từng Khế ước nhận nợ và/hoặc thỏa thuận cụ thể giữa Công ty và Ngân hàng, tối đa không quá 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: theo từng Khế ước nhận nợ/thỏa thuận cụ thể lãi suất từ 7,4%/năm đến 7,8%/năm;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 337.424.728.966 VND (trong đó 2.639.320 USD);
- Hình thức bảo đảm tiền vay: hợp đồng tín dụng được đảm bảo bằng các tài sản đảm bảo giữa Công ty và Ngân hàng và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

- (3) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm theo Hợp đồng cấp tín dụng số 403795.26.067.33381.TD ngày 18/05/2026 với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 60.000.000.000 VND và/hoặc ngoại tệ tương đương;
 - Mục đích vay: Cấp tín dụng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Khách Hàng;
 - Thời hạn duy trì hạn mức: Đến ngày 28/04/2027;
 - Thời hạn cho vay: Tối đa 05 tháng, chi tiết thời hạn cho vay tại văn bản nhận nợ theo từng lần giải ngân;
 - Lãi suất cho vay: Được quy định cụ thể tại Khế ước nhận nợ;
 - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 29.874.822.600 VND (bao gồm 905.800 USD và 6.055.000.000 VND);
 - Hình thức bảo đảm tiền vay: hợp đồng tín dụng được đảm bảo bằng các tài sản đảm bảo giữa Công ty và Ngân hàng và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.
- (4) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 500-019/26/HĐTD ngày 10/04/2026, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 200.000.000.000 VND và/hoặc ngoại tệ tương đương;
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động mua hàng hoá, chi trả lương CBNV phục vụ xuất khẩu và kinh doanh trong nước;
 - Thời hạn duy trì hạn mức: Đến ngày 10/04/2027;
 - Thời hạn cho vay: Thời hạn của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức: Đối với bổ sung vốn thu mua hàng hoá phục vụ xuất khẩu và chi trả lương CBNV: Tối đa 05 tháng. Đối với bổ sung vốn thu mua hàng hoá phục vụ kinh doanh trong nước: Tối đa 03 tháng;
 - Lãi suất cho vay: Được quy định cụ thể tại Khế ước nhận nợ;
 - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 132.359.507.072 VND (bao gồm 1.321.370 USD và 97.611.440.182 VND);
 - Hình thức bảo đảm tiền vay: hợp đồng tín dụng được đảm bảo bằng các tài sản đảm bảo giữa Công ty và Ngân hàng và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

(5) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Á Châu theo Hợp đồng cấp tín dụng số CHA.DN.5859.110825 ngày 25 tháng 08 năm 2025 với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 VND hoặc USD tương đương;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh;
- Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng: 12 tháng, kể từ ngày 25/08/2025;
- Thời hạn cho vay: thời hạn cho vay của khoản vay được ghi trên mỗi Khế ước nhận nợ tối đa không quá 05 tháng, kể từ ngày kế tiếp của ngày giải ngân. Thời hạn cho vay của mỗi khoản vay có thể vượt quá thời hạn có hiệu lực của Hạn mức tín dụng;
- Lãi suất cho vay: được quy định trong Khế ước nhận nợ;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 44.439.300.300 VND (bao gồm 1.689.900 USD);
- Hình thức bảo đảm tiền vay: hợp đồng tín dụng được đảm bảo bằng các tài sản đảm bảo giữa Công ty và Ngân hàng và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

(6) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô theo Phụ lục số DDA20253290681/HDTD/PLHM-4691661 ngày 26/06/2026 (Thay thế Hợp đồng cấp tín dụng số DDA20253290681/HDTD ngày 31/07/2025), với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 150.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Tài trợ vốn lưu động;
- Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng, đến ngày 26/06/2027;
- Thời hạn cho vay: Được quy định cụ thể tại Khế ước nhận nợ;
- Lãi suất cho vay: Được quy định cụ thể tại Khế ước nhận nợ;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 71.995.721.308 VND;
- Hình thức bảo đảm tiền vay: hợp đồng tín dụng được đảm bảo bằng các tài sản đảm bảo giữa Công ty và Ngân hàng và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

(7) Số dư nợ vay tại thời điểm ngày 30/06/2026 là các khoản nợ vay được Công ty Cổ phần Đầu tư Hùng An mua lại theo các hợp đồng mua bán nợ với các ngân hàng, với các điều khoản chi tiết sau:

- Lãi suất cho vay: không tính lãi từ thời điểm chuyển giao khoản nợ vay của các ngân hàng;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 124.911.249.349 VND (bao gồm: 2.782.296,73 USD và 51.745.192.240 VND), nợ lãi là 52.492.151.330 VND (bao gồm: 1.567.485,9 USD và 16.635.911.367 VND). Theo Biên bản thỏa thuận ngày 30/11/2023, từ năm 2024 trở đi lịch trình trả nợ tiếp theo sẽ được hai bên tiếp tục đàm phán trong thời gian tới.

(8) Số dư nợ vay tại thời điểm ngày 30/06/2026 là các khoản nợ vay được Công ty CP Kinh doanh Bất động sản VHC mua lại theo các hợp đồng mua bán nợ với các ngân hàng, với các điều khoản sau:

- Lãi suất cho vay: không tính lãi từ thời điểm chuyển giao khoản nợ vay của các ngân hàng;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 48.540.144.679 VND (tương đương 1.845.843,43 USD), nợ lãi là 19.416.048.646 VND (bao gồm: 803.866,75 USD và 1.027.616.740 VND). Theo Biên bản thỏa thuận ngày 31/03/2022, từ năm 2023 lịch trình trả nợ tiếp theo sẽ được hai bên tiếp tục đàm phán trong thời gian tới.

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Bên liên quan	5.542.759	-
- Công ty CP Sam Nông nghiệp Công nghệ cao	5.542.759	-
Bên khác	20.153.168.847	34.194.686.098
- Ông Trần Văn Hải	15.936.741.144	15.936.741.144
- Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Xuất Nhập Khẩu Hải Hà	-	10.541.574.447
- Công ty TNHH MTV Thương Mại Trọng Phát	-	1.032.734.298
- Phải trả nhà cung cấp khác	4.216.427.703	6.683.636.209
	20.158.711.606	34.194.686.098

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Bên liên quan	-	100.000.000
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh dịch vụ Rainbow	-	100.000.000
Bên khác	6.585.969.356	15.490.549.839
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Xuất Nhập Khẩu Hạt Điều Toàn Phát	-	8.720.000.000
Công ty TNHH Sản xuất cao su Liên Anh	-	4.106.508.000
Lamorada General Trading Llc	-	2.104.240.540
Hamouda Company For Import And Export - Aadel Ahmed	-	522.263.800
Công ty TNHH Thương Mại Và Chế Biến Louis Dreyfus Company Việt Nam	1.402.000.000	-
Công ty TNHH Gia công Thực phẩm Việt Phong Quảng Tây	1.155.850.000	-
Bakather General Trading LLC	1.140.150.001	-
Leziza Foods Gida Urunleri Ltd. Sti	1.097.666.676	-
Hamama In The City Ltd	1.066.256.130	-
Người mua trả tiền trước khác	724.046.549	37.537.499
	6.585.969.356	15.590.549.839

17 . PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	1.581.850.355	1.581.850.355
	1.581.850.355	1.581.850.355

Số dư tại ngày 30/06/2026 và 01/01/2026 thể hiện khoản nghĩa vụ cổ tức phải trả cho các cổ đông phát sinh từ năm 2009. Tại thời điểm chốt quyền nhận cổ tức, cổ phiếu của Công ty chưa được thực hiện đăng ký lưu ký tập trung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC), do đó Công ty không có cơ sở dữ liệu và thông tin liên lạc của cổ đông để tiến hành chi trả. Tính đến ngày lập báo cáo này, các cổ đông có quyền lợi liên quan vẫn chưa liên hệ với Công ty để thực hiện thủ tục nhận cổ tức, do vậy, Công ty tiếp tục ghi nhận và theo dõi khoản mục này như một nghĩa vụ nợ phải trả.

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	273.027.270	-	299.997	-	272.727.273	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	-	1.352.550.319	1.421.297.263	68.746.944	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	140.130.000	149.493.213	834.375.128	992.377.423	148.639.082	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	78.050.000	78.050.000	-	-
	413.157.270	149.493.213	2.265.275.444	2.491.724.686	490.113.299	-

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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.

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Trích trước chi phí gia công cà phê	62.900.000	-
- Trích trước chi phí vận chuyển	286.270.143	113.407.612
- Trích trước chi phí khác	180.755.450	-
	529.925.593	113.407.612

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	423.449.015	380.135.004
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	935.000.000
+ Ông Hoàng Minh Quang	-	935.000.000
- Phải trả lãi vay	74.611.673.509	75.139.044.329
+ Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản VHC (1)	19.416.068.646	19.416.068.646
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Hùng An (1)	52.492.151.330	52.492.151.330
+ Phải trả các đối tượng khác	2.703.453.533	3.230.824.353
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.022.733.468	10.786.676.022
+ Ông Nguyễn Hữu Dũng	7.500.000.000	7.500.000.000
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.522.733.468	3.286.676.022
	85.057.855.992	87.240.855.355
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.580.222.012	2.493.349.585
+ Công ty Cổ phần A25 Hotel	1.125.000.000	1.125.000.000
+ Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn khác	1.455.222.012	1.368.349.585
- Khoản phải trả khác Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thường Tín (2)	10.000.000.000	10.000.000.000
	12.580.222.012	12.493.349.585
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh dịch vụ Rainbow	-	98.251.170
	-	98.251.170

(1) Khoản lãi vay phải trả tương ứng với các khoản vay dài hạn của Công ty đã được chi tiết tại Thuyết minh số 14.

(2) Khoản phải trả ứng trước theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHT/GENERALEXIM-SACOMREAL ngày 26/04/2016 giữa Công ty và Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thường Tín về việc hợp tác đầu tư dự án khu căn hộ ở và kết hợp thương mại tại 251/4 đường Lũy Bán Bích, phường Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

21 . DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê văn phòng ngắn hạn	362.978.716	252.996.312
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn nhận trước	291.353.017	-
	654.331.733	252.996.312
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê văn phòng dài hạn	7.941.954.396	8.068.452.552
	7.941.954.396	8.068.452.552

22 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đầu năm	Trong kỳ		Cuối kỳ
		Tăng	Giảm	
	VND	VND	VND	VND
Dự phòng phải trả sản giao dịch café	-	3.445.209.803	-	3.445.209.803
	-	3.445.209.803	-	3.445.209.803

Tại ngày 30/06/2026, Công ty ghi nhận khoản dự phòng phải trả 3,45 tỷ VND liên quan đến các hợp đồng kỳ hạn tiêu chuẩn đối với cà phê Robusta và Arabica mà Công ty đã thực hiện giao dịch tại ngày cuối kỳ. Khoản dự phòng được xác định trên cơ sở nghĩa vụ phải thanh toán phát sinh từ các hợp đồng tại ngày kết thúc kỳ kế toán, căn cứ kết quả thực hiện của các hợp đồng theo số liệu trên tài khoản giao dịch được Trung tâm Thanh toán bù trừ – Sở Giao dịch Hàng hóa Việt Nam và Ngân hàng Thương mại cổ phần Thịnh vượng và Phát triển cung cấp tại ngày 01/07/2026.

23 . 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	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	135.392.670.000	17.147.588.054	7.262.420.104	(981.900)	23.940.421.305	(183.054.178.712)	687.938.851
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	-	4.593.349.898	4.593.349.898
Số dư cuối kỳ trước	<u>135.392.670.000</u>	<u>17.147.588.054</u>	<u>7.262.420.104</u>	<u>(981.900)</u>	<u>23.940.421.305</u>	<u>(178.460.828.814)</u>	<u>5.281.288.749</u>
Số dư đầu năm nay	135.392.670.000	17.147.588.054	7.262.420.104	(981.900)	23.940.421.305	(166.208.042.854)	17.534.074.709
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	31.528.626.189	31.528.626.189
Số dư cuối kỳ này	<u>135.392.670.000</u>	<u>17.147.588.054</u>	<u>7.262.420.104</u>	<u>(981.900)</u>	<u>23.940.421.305</u>	<u>(134.679.416.665)</u>	<u>49.062.700.898</u>

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND		VND	
Ông Đinh Đức Tùng	28.065.210.000	20,73%	28.065.210.000	20,73%
Ông Nguyễn Vĩnh Huy	21.500.000.000	15,88%	21.500.000.000	15,88%
Các cổ đông khác	85.827.050.000	63,39%	85.827.050.000	63,39%
Cổ phiếu mua lại của chính mình	410.000	0,00%	410.000	0,00%
	<u>135.392.670.000</u>	<u>100%</u>	<u>135.392.670.000</u>	<u>100%</u>

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	135.392.670.000	135.392.670.000
- Vốn góp đầu năm	135.392.670.000	135.392.670.000
- Vốn góp cuối kỳ	135.392.670.000	135.392.670.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	1.581.850.355	1.581.850.355
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	1.581.850.355	1.581.850.355

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	13.539.267	13.539.267
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	13.539.267	13.539.267
- Cổ phiếu phổ thông	13.539.267	13.539.267
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	41	41
- Cổ phiếu phổ thông	41	41
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.539.226	13.539.226
- Cổ phiếu phổ thông	13.539.226	13.539.226
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ công ty

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	23.940.421.305	23.940.421.305
	<u>23.940.421.305</u>	<u>23.940.421.305</u>

24 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại:

- Số 7 Triệu Việt Vương, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích làm văn phòng và kinh doanh khách sạn, với thời hạn thuê 50 năm kể từ ngày 06/12/2005, diện tích đất thuê là 435,9 m²;
- Số 251/4 Lũy Bán Bích, phường Tân Phú, TP Hồ Chí Minh để sử dụng với mục đích làm kho hàng hóa với thời hạn thuê đất ngắn hạn hàng năm kể từ ngày 05/05/2006 cho đến khi Nhà nước thực hiện quy hoạch, hợp đồng này đương nhiên được gia hạn trong từng năm kế tiếp nếu Nhà nước không có quyết định điều chỉnh, thu hồi đất, diện tích đất thuê là 3.030,3 m²;
- Ngõ 145, đường Đình Xuyên, xã Phù Đổng, thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích xây dựng Xí nghiệp chế biến quế và nông lâm sản xuất khẩu với thời hạn thuê 50 năm kể từ ngày 19/08/1998, với diện tích đất thuê là 5.065 m².
- Số 130 Nguyễn Đức Cảnh, phường Tương Mai, thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích sản xuất với thời hạn thuê 50 năm kể từ ngày 25/12/2008, với diện tích đất thuê là 120 m².

- Số 687, đường Trương Định, phường Hoàng Mai, thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích sản xuất, xưởng sửa chữa và kho với thời hạn thuê 50 năm kể từ ngày 15/10/1993, với diện tích đất thuê là 1.206,2 m² tại khu A, B và thời hạn thuê đất hàng năm với diện tích là 111,0 m² tại khu C, D.

Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty hiện đang được cơ quan nhà nước giao quản lý và sử dụng văn phòng tại địa chỉ số 46 Ngô Quyền, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội. Đến thời điểm hiện tại, Công ty không phải chi trả các chi phí liên quan đến việc quản lý và sử dụng văn phòng tại địa chỉ trên.

b) Ngoại tệ các loại

	Cuối kỳ	Đầu năm
- Đồng đô la Mỹ (USD)	1.684.451,44	58.160,69
- Đồng Euro (EUR)	0,99	0,99

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Nợ khó đòi đã xử lý	474.489.662.020	484.489.662.010

25 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	1.163.214.126.962	775.593.189.768
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.370.326.458	8.681.340.979
	1.174.584.453.420	784.274.530.747

26 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	12.165.132.030	-
Giảm giá hàng bán	177.018.750	-
	12.342.150.780	-

27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.119.666.269.044	754.176.314.190
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.509.571.566	1.509.571.566
	1.121.175.840.610	755.685.885.756

Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38)

Tổng giá trị mua vào:

	52.109.190	-
--	-------------------	----------

28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	18.743.021.373	16.136.138.927
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	5.397.959	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền	8.957.300.000	7.798.500.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	8.638.695.648	7.036.565.295
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	983.872.450	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác (*)	8.051.583.983	1.625.895.100
	45.379.871.413	32.597.099.322
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38)	8.957.300.000	8.874.965.515

(*) Lãi giao dịch hàng hóa phái sinh

29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí đi vay	22.488.545.690	15.700.111.720
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	4.884.397.591	4.681.600.223
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	10.629.679.492
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	59.302.007	256.993.845
Chi phí tài chính khác (*)	6.398.696.000	3.394.580.627
	33.830.941.288	34.662.965.907

(*) Lỗ giao dịch hàng hóa phái sinh

30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	511.710.577	183.067.850
Chi phí nhân công	4.354.914.415	2.451.562.945
Chi phí khấu hao tài sản cố định	105.690.642	38.304.991
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.736.499.079	15.406.276.937
Chi phí khác bằng tiền	1.941.289.227	2.078.766.994
	25.650.103.940	20.157.979.717
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38)	245.132.184	-

31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	55.841.619	35.812.951
Chi phí nhân công	3.468.833.493	2.222.127.169
Chi phí khấu hao tài sản cố định	89.626.452	89.626.452
Thuế, phí, lệ phí	5.033.277	8.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.433.255.051	1.076.784.966
Chi phí khác bằng tiền	212.476.950	87.418.242
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	-	(145.000.000)
- Hoàn nhập dự phòng	-	(145.000.000)
	5.265.066.842	3.374.769.780

32 . THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Tiền phạt thu được	-	259.600.000
Thu hồi công nợ đã xóa nợ (*)	9.999.999.990	1.523.659.423
Chi phí sử dụng vốn của ông Nguyễn Tiến Việt	-	904.767.123
Thu nhập khác	176.867.603	16.964.452
	10.176.867.593	2.704.990.998

(*) Trong kỳ, Công ty thu hồi được khoản nợ đã được trích lập dự phòng và xóa nợ từ các năm trước của Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Phước Tiếng (nay là Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Hoàng Duy) với số tiền 9,99 tỷ VND.

33 . CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Các khoản bị phạt vi phạm hành chính, chậm nộp	153.517.902	-
Phạt vi phạm hợp đồng	-	904.767.123
Chi phí khác	194.944.875	196.902.886
	348.462.777	1.101.670.009

34 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	31.528.626.189	4.593.349.898
Các khoản điều chỉnh tăng	348.462.777	196.902.886
- Chi phí không hợp lệ	348.462.777	196.902.886
Các khoản điều chỉnh giảm	(31.877.088.966)	(8.726.953.354)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(8.957.300.000)	(7.798.500.000)
- Lãi đánh giá lại ngoại tệ cuối kỳ	(287.947.948)	(688.894.419)
- Chuyển lỗ các năm trước	(12.352.885.732)	-
- Lỗ đánh giá lại ngoại tệ cuối năm trước	(278.955.296)	(239.558.935)
- Thu hồi công nợ loại trừ thuế TNDN	(9.999.999.990)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	(3.936.700.570)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-

35 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	31.528.626.189	4.593.349.898
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	31.528.626.189	4.593.349.898
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	13.539.226	13.539.226
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.329	339

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

36 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**Quản lý rủi ro tài chính**

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/06/2026				
Đầu tư ngắn hạn	58.087.680.000	-	-	58.087.680.000
	<u>58.087.680.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>58.087.680.000</u>
Tại ngày 01/01/2026				
Đầu tư ngắn hạn	72.810.738.000	-	-	72.810.738.000
	<u>72.810.738.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>72.810.738.000</u>

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Tiền	54.463.693.261	-	-	54.463.693.261
Phải thu khách hàng, phải thu khác	170.984.629.092	100.000.000	-	171.084.629.092
Trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.949.466.000	-	-	5.949.466.000
Tiền gửi có kỳ hạn	427.774.264.631	-	-	427.774.264.631
	<u>659.172.052.984</u>	<u>100.000.000</u>	<u>-</u>	<u>659.272.052.984</u>
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền	12.904.348.664	-	-	12.904.348.664
Phải thu khách hàng, phải thu khác	162.173.276.129	100.000.000	-	162.273.276.129
Chứng chỉ tiền gửi	363.500.000.000	-	-	363.500.000.000
Trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo hạn	86.009.082.519	-	-	86.009.082.519
	<u>624.586.707.312</u>	<u>100.000.000</u>	<u>-</u>	<u>624.686.707.312</u>

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Vay và nợ	700.305.381.346	173.451.394.028	-	873.756.775.374
Phải trả người bán, phải trả khác	105.216.567.598	12.580.222.012	-	117.796.789.610
Chi phí phải trả	529.925.593	-	-	529.925.593
	<u>806.051.874.537</u>	<u>186.031.616.040</u>	<u>-</u>	<u>992.083.490.577</u>

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2026				
Vay và nợ	597.998.750.694	174.297.770.240	-	772.296.520.934
Phải trả người bán, phải trả khác	123.017.391.808	12.493.349.585	-	135.510.741.393
Chi phí phải trả	113.407.612	-	-	113.407.612
	721.129.550.114	186.791.119.825	-	907.920.669.939

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. 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.

37 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

38 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Sam Nông nghiệp Công nghệ cao	Công ty liên kết
Công ty TNHH Phát triển Đệ Nhất	Công ty liên kết - Tổng Giám đốc Công ty đồng thời là Chủ tịch hội đồng thành viên Công ty TNHH Đệ Nhất
Bà Mai Thu Hà	Giám đốc tài chính

Và các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát - Chi tiết tại Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc.

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ	297.241.374	-
Công ty CP Sam Nông nghiệp Công nghệ cao	297.241.374	-
Cổ tức nhận được	8.957.300.000	7.798.500.000
Công ty TNHH Phát triển Đệ Nhất	8.957.300.000	7.798.500.000
Lãi cho vay	-	1.076.465.515
Công ty CP Sam Nông nghiệp Công nghệ cao	-	1.076.465.515
Chuyển nhượng cổ phần công ty con	160.000.000	-
Bà Mai Thu Hà	160.000.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Mối quan hệ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Ông Nguyễn Vĩnh Huy	Chủ tịch HĐQT	48.000.000	48.000.000
Bà Vũ Thị Phương	Ủy viên HĐQT	969.726.044	610.243.090
	Tổng Giám đốc		
Bà Mai Thu Hà	Giám đốc tài chính	564.576.560	450.012.371
Ông Lê Tuấn Điệp	Ủy viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Bà Phạm Thị Chiến	Trưởng ban BKS	30.000.000	30.000.000
Bà Phạm Thị Thảo	Thành viên BKS	18.000.000	18.000.000
Bà Lê Thị Thu Hương	Thành viên BKS	18.000.000	18.000.000

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

39 . THÔNG TIN SO SÁNH

Thông tin so sánh trong Báo cáo tài chính giữa niên độ này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ trước.

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Thông tin so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Các thông tin này đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán, soát xét.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.3, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính thay đổi. Một số số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99. Chi tiết xem tại Phụ lục số I.

Ngọc

Vũ Thị Ngọc
Người lập

Thúy

Nguyễn Thanh Thúy
Kế toán trưởng



Vũ Thị Phương
Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

PHỤ LỤC SỐ I: THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025			Thay đổi
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	
		VND			VND	
	a) Bảng cân đối kế toán			a) Báo cáo tình hình tài chính		
	TÀI SẢN			TÀI SẢN		
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	474.145.481.769	120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	493.740.107.248	Trình bày lại
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	449.509.082.519	123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	469.103.707.998	Trình bày lại
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	196.913.135.847	130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	177.318.510.368	Trình bày lại
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	28.408.570.345	135	3. Phải thu ngắn hạn khác	8.813.944.866	Trình bày lại, đổi mã số
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.518.747.500)	136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.518.747.500)	Đổi mã số
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	31.055.689.063	160	V. Tài sản ngắn hạn khác	31.055.689.063	Đổi mã số
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	261.806.353	161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	261.806.353	Đổi mã số, đổi tên
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	30.380.725.440	162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	30.380.725.440	Đổi mã số
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	413.157.270	163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	413.157.270	Đổi mã số
216	2. Phải thu dài hạn khác	100.000.000	215	1. Phải thu dài hạn khác	100.000.000	Đổi mã số
230	III. Bất động sản đầu tư	103.535.568.678	240	III. Bất động sản đầu tư	103.535.568.678	Đổi mã số
231	- Nguyên giá	150.100.381.782	241	- Nguyên giá	150.100.381.782	Đổi mã số
232	- Giá trị hao mòn lũy kế	(46.564.813.104)	242	- Giá trị hao mòn lũy kế	(46.564.813.104)	Đổi mã số
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	59.605.348.530	260	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	59.605.348.530	Đổi mã số
251	1. Đầu tư vào công ty con	160.000.000	261	1. Đầu tư vào công ty con	160.000.000	Đổi mã số
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	70.663.895.429	262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	70.663.895.429	Đổi mã số
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.200.000.000	263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.200.000.000	Đổi mã số
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(12.418.546.899)	264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	(12.418.546.899)	Đổi mã số, đổi tên
260	VI. Tài sản dài hạn khác	1.950.436.200	270	V. Tài sản dài hạn khác	1.950.436.200	Đổi mã số
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	1.950.436.200	271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	1.950.436.200	Đổi mã số, đổi tên
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	953.677.080.458	280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	953.677.080.458	Đổi mã số

PHỤ LỤC SỐ I: THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025			Thay đổi
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	
		VND			VND	
	a) Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)			a) Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo)		
300	C - NỢ PHẢI TRẢ		300	C. NỢ PHẢI TRẢ		
310	I. Nợ ngắn hạn		310	I. Nợ ngắn hạn		
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	149.493.213	313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	1.581.850.355	Trình bày lại
314	4. Phải trả người lao động	3.816.887.166	314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	149.493.213	Đổi mã số
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	113.407.612	315	5. Phải trả người lao động	3.816.887.166	Đổi mã số
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	252.996.312	316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	113.407.612	Đổi mã số
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	88.822.705.710	319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	252.996.312	Đổi mã số, đổi tên
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	597.998.750.694	320	8. Phải trả ngắn hạn khác	87.240.855.355	Trình bày lại, đổi mã số
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	343.956.728	321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	597.998.750.694	Đổi mã số
330	II. Nợ dài hạn		323	11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	343.956.728	Đổi mã số
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	8.068.452.552	330	II. Nợ dài hạn		
337	2. Phải trả dài hạn khác	12.493.349.585	337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	8.068.452.552	Đổi mã số, đổi tên
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	174.297.770.240	338	2. Phải trả dài hạn khác	12.493.349.585	Đổi mã số
			339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	174.297.770.240	Đổi mã số
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	17.147.588.054	412	2. Thặng dư vốn	17.147.588.054	Đổi tên
415	4. Cổ phiếu quỹ	(981.900)	415	4. Cổ phiếu mua lại của chính mình	(981.900)	Đổi tên
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(166.208.042.854)	420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(166.208.042.854)	Đổi mã số
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	(183.040.699.673)	420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	(183.040.699.673)	Đổi mã số
421b	LNST chưa phân phối năm nay	16.832.656.819	420b	LNST chưa phân phối kỳ này	16.832.656.819	Đổi mã số, đổi tên

PHỤ LỤC SỐ I: THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025			Thay đổi
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	
		VND			VND	
	b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh			b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh		
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	32.597.099.322	22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	32.597.099.322	Đổi mã số
22	7. Chi phí tài chính	34.662.965.907	23	8. Chi phí tài chính	34.662.965.907	Đổi mã số
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	15.700.111.720	24	- Trong đó: Chi phí đi vay	15.700.111.720	Đổi mã số
			70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	339	Bổ sung chỉ tiêu
	c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ			c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ		
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(23.934.638.927)	05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(23.934.638.927)	Đổi tên
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	61.870.692	12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	61.870.692	Đổi tên
14	- Tiền lãi vay đã trả	(10.814.010.090)	14	- Chi phí đi vay đã trả	(10.814.010.090)	Đổi tên