

CÔNG TY CP DƯỢC LÂM ĐỒNG (LADOPHAR)  
Địa chỉ: 18 Ngô Quyền, Phường Cam Ly-Đà Lạt, Lâm Đồng  
Tel: 0263 3824669, 0263 3824167



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I NĂM 2026

(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

- |                                     |            |     |
|-------------------------------------|------------|-----|
| - Báo cáo tình hình tài chính       | Mẫu số B01 | -DN |
| - Báo cáo KQHĐ kinh doanh           | Mẫu số B02 | -DN |
| - Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ        | Mẫu số B03 | -DN |
| - Bản thuyết minh Báo cáo tài chính | Mẫu số B09 | -DN |



Lâm Đồng, tháng 04 năm 2026

Công ty CP Dược Lâm Đồng (Ladophar)

Mẫu số B01-DN

ĐC: 18 Ngô Quyền, P Cam Ly-Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng (Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC

MST: 5800000047

Ngày 27/10/2025 của Bộ tài chính).

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã Số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>249.836.342.847</b>	<b>250.500.070.500</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>19.371.052.381</b>	<b>18.614.007.886</b>
1. Tiền	111		12.371.052.381	11.614.007.886
2. Các khoản tương đương tiền	112		7.000.000.000	7.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>10.000.333.300</b>	<b>10.000.333.300</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	7	10.000.333.300	10.000.333.300
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	124		-	
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác	126		-	
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>159.173.444.715</b>	<b>163.416.725.129</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	48.911.226.439	54.560.358.539
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	118.772.320.223	117.897.192.268
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	3.660.548.854	1.429.825.123
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5	(12.230.075.745)	(10.630.075.745)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		59.424.944	159.424.944
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>57.558.883.420</b>	<b>55.421.894.705</b>
1. Hàng tồn kho	141	9	57.558.883.420	55.421.894.705
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142			
<b>V. Tài sản sinh học ngắn hạn</b>	<b>150</b>			
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151			
2. Cây trồng theo mùa vụ/lấy sản phẩm một lần	152			
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153			
<b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>160</b>		<b>3.732.629.031</b>	<b>3.047.109.480</b>
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10	1.593.665.134	1.863.589.768
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		941.707.361	878.573.176
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	15	1.197.256.536	304.946.536
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164			
5. Tài sản ngắn hạn khác	165			



<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>56.876.441.297</b>	<b>57.260.135.665</b>
<b>I- Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>9.984.900.000</b>	<b>9.788.550.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		9.300.000.000	9.300.000.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu dài hạn khác	215	8	684.900.000	488.550.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>34.773.626.217</b>	<b>35.659.572.285</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	34.773.626.217	35.659.572.285
- Nguyên giá	222		100.578.976.749	100.414.731.718
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(65.805.350.532)	(64.755.159.433)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. Tài sản cố định vô hình (227 = 228 + 229)	227	12	-	-
- Nguyên giá	228		1.749.133.777	1.749.133.777
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.749.133.777)	(1.749.133.777)
<b>V. Tài sản sinh học dài hạn</b>	<b>230</b>			
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231			
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236			
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237			
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238			
<b>IV. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>13</b>	<b>2.134.402.257</b>	<b>2.161.703.103</b>
- Nguyên giá	241		4.170.339.679	4.170.339.679
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.035.937.422)	(2.008.636.576)
<b>V. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>3.684.581.000</b>	<b>2.995.038.000</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		3.684.581.000	2.995.038.000
<b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>260</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	-
<b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>270</b>		<b>6.298.931.823</b>	<b>6.655.272.277</b>
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10	6.298.931.823	6.655.272.277
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>280</b>		<b>306.712.784.144</b>	<b>307.760.206.165</b>

<b>C - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>114.281.684.182</b>	<b>116.264.563.637</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn (310 = 311 + ... + 324)</b>	<b>310</b>		<b>112.501.954.182</b>	<b>114.484.833.637</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	26.624.833.515	30.969.613.851
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.232.783.465	1.983.398.267
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	15	1.459.624.140	3.563.102.872
5. Phải trả người lao động	315		4.687.030.129	7.341.632.071
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	16	12.286.597.301	10.950.618.113
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		501.600.000	134.181.816
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	17	3.457.507.923	2.265.919.788
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	18	61.074.790.006	56.974.181.156
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		177.187.703	302.185.703
14. Quỹ bình ổn giá	324			
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
<b>II. Nợ dài hạn (330 = 331 + ... + 343)</b>	<b>330</b>		<b>1.779.730.000</b>	<b>1.779.730.000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334			
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336			
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337			
8. Phải trả dài hạn khác	338	17	1.779.730.000	1.779.730.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339			
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			
11. Cổ phiếu ưu đãi	341			
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342			
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343			
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344			

<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>192.431.099.962</b>	<b>191.495.642.528</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	19	187.281.670.000	187.281.670.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		187.281.670.000	187.281.670.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn	412		4.203.400.000	4.203.400.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415	19	(320.000)	(320.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
<b>10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>420</b>	<b>19</b>	<b>946.349.962</b>	<b>10.892.528</b>
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		10.892.528	10.892.528
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		935.457.434	
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>306.712.784.144</b>	<b>307.760.206.165</b>

Lâm Đồng, ngày 16 tháng 04 năm 2026

Người lập/Kê toán trưởng



Trương Thị Ngọc Hiền

Người đại diện pháp luật



Phạm Trung Kiên



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

DVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		61.961.701.390	61.082.357.141
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		2.092.651.231	181.711.652
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	10	20	<b>59.869.050.159</b>	<b>60.900.645.489</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	21	37.973.552.632	40.185.899.590
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	20		<b>21.895.497.527</b>	<b>20.714.745.899</b>
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21			
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	22	174.217.221	357.380.743
8. Chi phí tài chính	23	23	1.452.354.474	2.038.092.973
- Trong đó : Chi phí đi vay	24		1.286.958.925	1.687.472.059
9. Chi phí bán hàng	25	24	10.354.062.122	9.885.921.853
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	9.093.467.460	8.192.202.485
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+21+22-(23+25+26)]</b>	30		<b>1.169.830.692</b>	<b>955.909.331</b>
12. Thu nhập khác	31	25	334.524.054	59.943.641
13. Chi phí khác	32	26	11.207.312	1.429.811
<b>14. Lợi nhuận khác (40= 31 - 32)</b>	40		<b>323.316.742</b>	<b>58.513.830</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	50		<b>1.493.147.434</b>	<b>1.014.423.161</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		557.690.000	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	
<b>18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50-51-52)</b>	60		<b>935.457.434</b>	<b>1.014.423.161</b>
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		50	80
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		50	80

Lâm Đồng, ngày 16 tháng 04 năm 2026

Người lập/Kế toán trưởng



Trương Thị Ngọc Hiền

Người đại diện pháp luật



Phạm Trung Kiên

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý I năm 2026

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Quý I Năm 2026	Quý I Năm 2025
<b>I</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1	Lợi nhuận trước thuế	01	1.493.147.434	1.014.423.161
2	Điều chỉnh cho các khoản		-	
	- Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02	1.077.491.945	1.522.228.061
	- Các khoản dự phòng	03	1.600.000.000	(3.349.454.642)
	- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		
	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		
	- Chi phí đi vay	06	1.286.958.925	1.687.472.059
	- Các khoản điều chỉnh khác	07		
3	Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	5.457.598.304	874.668.639
	- (Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09	2.346.930.414	(6.531.473.508)
	- (Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10	(2.136.988.715)	3.557.672.802
	- Tăng/ (giảm)các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(6.416.180.305)	(6.654.175.276)
	- (Tăng)/ giảm chi phí chờ phân bổ	12	626.265.088	404.239.441
	- (Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	13		5.884.056.102
	- Chi phí đi vay đã trả	14	(1.286.958.925)	(469.336.979)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-
	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	(955.444.185)	-
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(124.998.000)	(118.500.000)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(2.489.776.324)</b>	<b>(3.052.848.779)</b>
<b>II</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(853.788.031)	(1.054.076.000)
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		
5	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		
6	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(853.788.031)</b>	<b>(1.054.076.000)</b>



STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Quý I Năm 2026	Quý I Năm 2025
<b>III</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		
2	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		
3	Tiền thu từ đi vay	33	44.737.850.508	42.752.769.293
4	Tiền trả nợ gốc vay	34	(40.637.241.658)	(33.948.413.646)
5	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		
6	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>4.100.608.850</b>	<b>8.804.355.647</b>
<b>IV</b>	<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>757.044.495</b>	<b>4.697.430.868</b>
1	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	18.614.007.886	11.451.460.827
	Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
2	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	19.371.052.381	16.148.891.695

Lâm Đồng, ngày 16 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu/Kế toán trưởng



Trương Thị Ngọc Hiền

Người đại diện pháp luật



Phạm Trung Kiên



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**Quý I năm 2026**

**1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

Công ty CP Dược Lâm Đồng (Ladophar) (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 5800000047 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 4 tháng 1 năm 2000 và GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 30 ngày 04 tháng 08 năm 2022.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 604/TB-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 29 tháng 6 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là sản xuất đông dược; mua bán thuốc, dược liệu, thiết bị y tế; xuất nhập khẩu thuốc và dược liệu.

Công ty có trụ sở đăng ký tại Số 18, Đường Ngô Quyền, Phường Cam Ly- Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

Tại ngày 31/03/2026 Công ty có 01 công ty con và các chi nhánh hạch toán phụ thuộc:  
Danh sách các Công ty con:

- Công ty TNHH MTV Nước giải khát thảo dược Ladophar

Danh sách các chi nhánh hạch toán phụ thuộc:

- Chi nhánh Miền Nam-Công ty CP Dược Lâm Đồng (Ladophar)

- Chi nhánh Miền Bắc-Công ty CP Dược Lâm Đồng (Ladophar)

- Chi nhánh Miền Tây-Công ty CP Dược Lâm Đồng (Ladophar)

- Chi nhánh Công ty CP Dược Lâm Đồng (Ladophar) tại Đức Trọng

- Chi nhánh Công ty CP Dược Lâm Đồng (Ladophar) tại Bảo Lộc

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp;
- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và

- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

## **2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là hình thức kế toán trên máy vi tính.

## **2.3 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập các báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

## **2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

# **3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

## **3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## **3.2 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- |   |   |
|---|---|
| Nguyên vật liệu, hàng hóa và thành phẩm | - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.   |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang    | - chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền. |

### **Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### **3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### **3.4 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### **3.5 Thuê tài sản**

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

### **3.6 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### *Quyền sử dụng đất*

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (“Thông tư 45”).

### **3.7 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của mỗi tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	3 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	32 - 42 năm
Phần mềm máy tính	6 năm

### **3.8 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	42 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	25 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

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

### **3.9 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

### **3.10 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

### **3.11 Các khoản phải trả và trích trước**

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

### **3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau.

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### **3.13 Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

### **3.14 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại Hội đồng Cổ đông thường niên.

#### *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

#### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán.

### **3.15 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền nhận được, không bao gồm các khoản chiết khấu, giảm giá và 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*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

#### *Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận khi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

#### *Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

### **3.16 Thuế thu nhập hiện hành**

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

### **3.17 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	289.937.000	146.609.000
Tiền gửi ngân hàng	12.081.115.381	11.467.398.886
Các khoản tương đương tiền	7.000.000.000	7.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.371.052.381</b>	<b>18.614.007.886</b>

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng		
Bệnh viện Đa khoa Lâm Đồng	2.364.575.983	3.530.434.111
Công ty CP Dược phẩm Pharmacity	2.262.657.503	1.562.665.597
Công ty TNHH Indico	2.635.337.320	2.635.337.320
Công ty CP DP FPT Long Châu	4.634.285.406	4.004.300.796
Công ty cổ phần ATG Planet	9.402.312.200	9.402.312.200
Khác	26.717.476.027	32.403.298.514
Phải thu từ các bên liên quan	894.582.000	1.022.010.001
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.911.226.439</b>	<b>54.560.358.539</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.261.397.473)	(4.261.397.473)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>44.649.828.966</b>	<b>50.298.961.066</b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty CP Đầu tư và phát triển công nghiệp Bảo Thu(*)	50.050.000.000	50.050.000.000
Công ty cổ phần ATG Planet	59.290.000.000	59.290.000.000
Khác	3.978.677.857	2.138.549.902
Trả trước các bên liên quan	5.453.642.366	6.418.642.366
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>118.772.320.223</b>	<b>117.897.192.268</b>

(\*) Thể hiện khoản ứng cho các Hợp đồng thuê đất, triển khai dự án

**7. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu về cho vay ngắn hạn	8.000.333.300	8.000.333.300
Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.000.333.300</b>	<b>10.000.333.300</b>
Phải thu về cho vay ngắn hạn thể hiện khoản tiền cho vay đối với:		
	VND	Lãi suất
Lê Minh Đức	8.000.333.300	12%/năm

**8. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Lãi cho vay ngắn hạn	1.097.778.518	1.097.778.518
Các khoản ký quỹ, đặt cọc	190.039.368	215.484.868
Các khoản tạm ứng	2.255.790.000	
Khác	116.940.968	116.561.737
	<b>3.660.548.854</b>	<b>1.429.825.123</b>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc	684.900.000	488.550.000
	<b>684.900.000</b>	<b>488.550.000</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.345.448.854</b>	<b>1.918.375.123</b>

**9. HÀNG TỒN KHO .**

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Thành phẩm	25.555.438.189	26.723.023.794
Nguyên liệu, vật liệu	15.135.119.022	12.048.369.363
Hàng hóa	12.795.360.419	13.629.006.071
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.289.823.983	528.796.620
Công cụ, dụng cụ	391.606.811	290.814.611
Hàng mua đang đi đường	6.235.000	1.982.604.981
Hàng gửi đi bán	331.791.283	217.754.242
Hàng đang gửi đơn vị gia công	53.508.713	1.525.023
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>57.558.883.420</b>	<b>55.421.894.705</b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	22.981.945	20.711.970
Chi phí sửa chữa, cải tạo	185.445.156	151.493.125
Chi phí bản quyền Oracle Netsuite	764.830.865	1.147.246.298
Khác	620.407.168	544.138.375
	<b>1.593.665.134</b>	<b>1.863.589.768</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	435.002.816	470.296.323
Tiền thuê đất	1.895.821.336	1.919.819.074
Chi phí thuê mặt bằng trả trước	1.929.860.263	1.953.909.694
Chi phí bảo trì và sửa chữa	1.846.699.212	2.080.410.335
Khác	191.548.196	230.836.851
	<b>6.298.931.823</b>	<b>6.655.272.277</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.892.596.957</b>	<b>8.518.862.045</b>

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>VND</i>				
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	62.464.514.176	24.970.809.467	12.220.750.893	758.657.182	100.414.731.718
Mua mới trong năm		164.245.031			164.245.031
Thanh lý					
Chuyển sang BĐS đầu tư					
Số cuối kỳ	<u>62.464.514.176</u>	<u>25.135.054.498</u>	<u>12.220.750.893</u>	<u>758.657.182</u>	<u>100.578.976.749</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(41.056.848.184)	(13.934.262.819)	(9.121.183.178)	(642.865.252)	(64.755.159.433)
Khấu hao trong năm	(511.424.699)	(403.077.963)	(126.720.921)	(8.967.516)	(1.050.191.099)
Thanh lý					
Chuyển sang BĐS đầu tư					
Số cuối kỳ	(41.568.272.883)	(14.337.340.782)	(9.247.904.099)	(651.832.768)	(65.805.350.532)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	<u>21.407.665.992</u>	<u>11.036.546.648</u>	<u>3.099.567.715</u>	<u>115.791.930</u>	<u>35.659.572.285</u>
Số cuối kỳ	<u>2.089.6241.293</u>	<u>10.797.713.716</u>	<u>2.972.846.794</u>	<u>106.824.414</u>	<u>34.773.626.217</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Tài sản đã hết khấu hao</i>	20.681.120.758	5.243.050.614	7.151.914.075	528.456.682	33.604.542.129

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính, bản quyền</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	153.763.777	1.595.370.000	1.749.133.777
Thanh lý			
Số cuối kỳ	<u>153.763.777</u>	<u>1.595.370.000</u>	<u>1.749.133.777</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(153.763.777)	(1.595.370.000)	(1.749.133.777)
Hao mòn trong kỳ			
Thanh lý			
Số cuối kỳ	<u>(153.763.777)</u>	<u>(1.595.370.000)</u>	<u>(1.749.133.777)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Số cuối kỳ	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản đã hết khấu hao</i>	<i>153.763.777</i>	<i>1.595.370.000</i>	<i>1.749.133.777</i>

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	2.706.715.000	1.463.624.679	4.170.339.679
TS chuyển sang BĐS đầu tư			
Số cuối kỳ	<u>2.706.715.000</u>	<u>1.463.624.679</u>	<u>4.170.339.679</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(781.672.214)	(1.226.964.362)	(2.008.636.576)
Hao mòn trong kỳ	(16.051.755)	(11.249.091)	(27.300.846)
TS chuyển sang BĐS đầu tư			
Số cuối kỳ	<u>(797.723.969)</u>	<u>(1.238.213.453)</u>	<u>(2.035.937.422)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>1.925.042.786</u>	<u>236.660.317</u>	<u>2.161.703.103</u>
Số cuối kỳ	<u>1.908.991.031</u>	<u>225.411.226</u>	<u>2.134.402.257</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản đã hết khấu hao</i>		<i>338.715.502</i>	<i>338.715.502</i>

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	688.117.335	715.390.057
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	27.300.846	27.300.846

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày lập báo cáo. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá trị thị trường, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ sách tại ngày lập báo cáo.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
CN Công ty CP Dược Hậu Giang tại Bình Thuận	3.877.223.119	3.424.382.835
Công ty CP DP OPC	2.893.684.667	4.157.437.804
Công ty TNHH Rạng Đông SG	1.195.295.368	1.322.799.660
Công ty TNHH Phát triển Thiện Phước	333.909.000	1.108.667.520
Khác	17.462.221.361	20.093.826.032
Phải trả các bên có liên quan	862.500.000	862.500.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>26.624.833.515</u></b>	<b><u>30.969.613.851</u></b>

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT	3.404.446.053	2.638.414.693	5.106.847.370	936.013.376
Thuế TNCN	130.955.348	662.478.296	720.086.817	73.346.827
Thuế TNDN	(304.946.536)	557.690.000	1.000.000.000	(747.256.536)
Thuế khác	27.701.471	7.099.375	34.536.909	263.937
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.258.156.336</u></b>	<b><u>3.865.682.364</u></b>	<b><u>6.861.471.096</u></b>	<b><u>262.367.604</u></b>

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Lãi trái phiếu	8.509.405.000	7.798.974.001
Thù lao Hội đồng quản trị	504.194.612	708.194.612
Chi phí bán hàng	1.669.796.983	1.188.658.577
Chi phí kiểm toán BCTC năm	37.500.000	82.500.000
Tiền thuê đất	400.700.706	
Khác	1.165.000.000	1.172.290.923
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.286.597.301</u></b>	<b><u>10.950.618.113</u></b>

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Cổ tức phải trả	89.663.784	89.663.784
Kinh phí công đoàn	126.137.000	58.930.000
Bảo hiểm phải nộp	480.348.900	
Khoản phải trả khác	2.761.358.239	2.117.326.004
	<b><u>3.457.507.923</u></b>	<b><u>2.265.919.788</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược	556.500.000	556.500.000
Khác	1.223.230.000	1.223.230.000
	<b><u>1.779.730.000</u></b>	<b><u>1.779.730.000</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.237.237.923</u></b>	<b><u>4.045.649.788</u></b>

**18. CÁC KHOẢN VAY**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
<b>Ngắn hạn</b>				
Vay ngân hàng	30.464.181.156	44.737.850.508	40.637.241.658	34.564.790.006
Phát hành trái phiếu	26.510.000.000			26.510.000.000
	<u>56.974.181.156</u>	<u>44.737.850.508</u>	<u>40.637.241.658</u>	<u>61.074.790.006</u>
<b>Dài hạn</b>				
Vay ngân hàng	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>56.974.181.156</u>	<u>44.737.850.508</u>	<u>40.637.241.658</u>	<u>61.074.790.006</u>

**18.1 Vay ngắn hạn**

	Số cuối kỳ VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc An Giang	<u>34.564.790.006</u>	Từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026,	6 – 9,5	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất
Phát hành trái phiếu	<u>26.510.000.000</u>	Từ ngày 18 tháng 4 năm 2022 đến ngày 18 tháng 4 năm 2023	12	Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình, dự án	

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	VND				
	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Cổ phiếu quỹ</i>	<i>Quỹ đầu tư và phát triển</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Lũy kế)</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Năm trước:</b>					
Số đầu năm	187.281.670.000	(320.000)	24.348.384.362	(52.095.238.127)	159.534.496.235
Lợi nhuận thuần trong năm			(24.348.384.362)	52.106.130.655	27.757.746.293
Số cuối kỳ	<u>187.281.670.000</u>	<u>(320.000)</u>	<u>0</u>	<u>10.892.528</u>	<u>187.292.242.528</u>
<b>Năm nay:</b>					
Số đầu năm	187.281.670.000	(320.000)	0	10.892.528	187.292.242.528
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	935.457.434	935.457.434
Số cuối kỳ	<u>187.281.670.000</u>	<u>(320.000)</u>	<u>0</u>	<u>946.349.962</u>	<u>188.227.699.962</u>

**20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

VND

	Kỳ này	Kỳ trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>61.961.701.390</b>	<b>61.082.357.141</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	20.568.315.271	20.827.342.743
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	40.677.967.938	39.512.323.495
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	715.418.181	742.690.903
<b>Hàng bán bị trả lại</b>	<b>(2.092.651.231)</b>	<b>(181.711.652)</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Hàng hóa</i>	(93.623.291)	(149.102.412)
<i>Thành phẩm</i>	(1.999.027.940)	(32.609.240)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>59.869.050.159</b>	<b>60.900.645.489</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	20.474.691.980	20.678.240.331
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	38.678.939.998	39.479.714.255
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	715.418.181	742.690.903

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn hàng hóa	19.270.655.120	19.652.631.034
Giá vốn thành phẩm	18.675.596.666	20.505.967.710
Giá vốn dịch vụ cung cấp	27.300.846	27.300.846
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>37.973.552.632</b>	<b>40.185.899.590</b>

**22. DOANH THU TÀI CHÍNH**

VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi	132.433.451	65.908.845
Chiết khấu/thu nhập được hưởng	41.783.770	84.642.682
Khác		206.829.216
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>174.217.221</b>	<b>357.380.743</b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	576.527.925	476.325.059
Chi phí lãi trái phiếu	710.431.000	1.211.147.000
Chi phí chiết khấu bán hàng	165.135.549	350.400.914
Khác	260.000	220.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.452.354.474</b>	<b>2.038.092.973</b>

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	4.744.524.468	5.472.640.659
Chi phí tiếp thị và quảng cáo	1.617.587.778	841.062.828
Chi phí đi thuê	786.960.187	807.688.065
Chi phí khấu hao	87.877.214	77.894.292
Chi phí bán hàng	1.870.787.894	1.625.089.379
Chi phí mua ngoài	867.666.656	732.845.269
Chi phí khác	378.657.925	328.701.361
	<b>10.354.062.122</b>	<b>9.885.921.853</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	4.432.049.137	3.022.760.189
Chi phí đi thuê	406.844.242	384.044.242
Chi phí khấu hao	94.355.574	118.076.752
Chi phí mua ngoài	1.157.751.949	1.449.247.639
Dự phòng nợ khó đòi	1.600.000.000	2.090.801.358
Chi phí khác	1.402.466.558	1.127.272.305
	<b>9.093.467.460</b>	<b>8.192.202.485</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.447.529.582</b>	<b>18.078.124.338</b>

25. THU NHẬP KHÁC

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Nhập hàng khuyến mãi, nhập khác	103.710.100	20.693.918
Chiết khấu bán hàng, tiền thưởng	27.423.561	16.450.909
Thu nhập từ thanh lý tài sản	200.000.000	
Khác	3.390.393	22.798.814
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>334.524.054</b>	<b>59.943.641</b>

26. CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Các khoản phạt	9.472.876	
Khác	1.734.436	1.429.811
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.207.312</b>	<b>1.429.811</b>

**27. CÁC THÔNG TIN KHÁC***Số dư các khoản phải thu, phải trả của bên liên quan*

27.1 Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty cổ phần APG ECO	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Bán hàng	886.158.000	1.022.010.001
Công ty CP TM Quốc tế DK PCF	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Mua hàng	453.642.366	1.418.642.366
Công ty Cổ phần APC Holdings	Cổ đông lớn	Mua hàng	5.008.424.000	5.000.000.000

27.2 Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Louis Rice	Cùng Công ty mẹ	Dịch vụ	162.500.000	162.500.000
Công ty TNHH Thương mại Louis Angimex	Công ty con của Công ty CP Xuất nhập khẩu Louis Rice	Mua hàng	700.000.000	700.000.000

**28. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Nội dung	USD	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngoại tệ - Đô la Mỹ	335,24	1.651,74

Lâm Đồng, ngày 16 tháng 04 năm 2026

Người lập/Kế toán trưởng


**Trương Thị Ngọc Hiền**

Người đại diện pháp luật


**Phạm Trung Kiên**
