

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ CHẾ BIẾN LƯƠNG THỰC VĨNH HÀ**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026**

**Tháng 8 năm 2026**

**MỤC LỤC**

| <b><u>NỘI DUNG</u></b>                                     | <b><u>TRANG</u></b> |
|------------------------------------------------------------|---------------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC                                   | 1 - 2               |
| BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ | 3 - 4               |
| BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ          | 5 - 6               |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ | 7                   |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ           | 8                   |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ        | 9 - 38              |

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Chế biến Lương thực Vĩnh Hà (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Ông Lê Văn Thành     | Chủ tịch   |
| Ông Nguyễn Anh Dũng  | Thành viên |
| Bà Lưu Thị Tuyết Mai | Thành viên |
| Ông Nguyễn Văn Toàn  | Thành viên |
| Bà Đỗ Thị Hồng Thủy  | Thành viên |

#### **Ban Giám đốc**

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Ông Nguyễn Văn Toàn     | Giám đốc     |
| Ông Nguyễn Khắc Quý     | Phó Giám đốc |
| Ông Lê Hải Long         | Phó Giám đốc |
| Bà Nguyễn Thị Kim Thanh | Phó Giám đốc |

#### **Người đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

| <b>Họ và tên</b>    | <b>Chức vụ</b> |
|---------------------|----------------|
| Ông Nguyễn Văn Toàn | Giám đốc       |

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ trong kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ 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 tổng hợp giữa niên độ. Trong việc lập các báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ tuân thủ 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 tổng hợp giữa niên độ. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.



---

**Nguyễn Văn Toàn**

**Giám đốc**

*Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026*

Số: 255 /VACO/BCSX.NV2

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi:** Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng và Chế biến Lương thực Vĩnh Hà

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Chế biến Lương thực Vĩnh Hà (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 38, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (gọi chung là "báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ").

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 tổng hợp giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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, 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 tổng hợp 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 tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 tổng hợp giữa niên độ.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Như trình bày tại Thuyết minh số 14 phần Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ - Tăng, giảm tài sản cố định vô hình, Công ty đang ghi nhận tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất tại ấp Tân Ba, xã Thái Hòa, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với diện tích đất sử dụng là 22.062 m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng đất 30 năm theo Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa Công ty và Công ty TNHH Tân Uyên vào ngày 30 tháng 8 năm 2010 với nguyên giá là 5.558.625.000 VND. Toàn bộ quyền sử dụng đất theo hợp đồng này được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (bên đại diện nhận thế chấp) và Ngân hàng TMCP Á Châu - Hội sở. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này, Công ty chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do phía đối tác có liên quan chưa cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết cho thủ tục đăng ký chuyển quyền.

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

*Vấn đề cần nhấn mạnh (Tiếp theo)*

Như trình bày tại Thuyết minh số 36 phần Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ - Thông tin khác, Công ty chưa nhận được số tiền thanh toán là 59,95 tỷ VND từ Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01-2016/HĐHTKD-VHF-ĐP ngày 22 tháng 12 năm 2016. Khoản thanh toán này liên quan đến dự án mà một phần diện tích đất đã bị thu hồi, dẫn đến thay đổi diện tích đất ban đầu của dự án. Tại ngày lập báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ, Công ty đang làm việc với các cơ quan chức năng để điều chỉnh hợp đồng thuê đất và hoàn thiện lại các thủ tục pháp lý liên quan đến dự án. Theo đó, việc triển khai dự án sẽ được tiếp tục sau khi các vấn đề pháp lý liên quan được giải quyết. Công ty chưa ghi nhận bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến giao dịch này trong báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ. Kết luận của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



**Nguyễn Phương Lan**

**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0917-2023-156-1

*Thay mặt và đại diện cho*

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**

*Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026*



**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**  
*Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026*

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
|----------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>375.660.711.719</b> | <b>340.837.212.902</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>5</b>    | <b>4.332.857.638</b>   | <b>17.656.376.145</b>  |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 4.332.857.638          | 9.656.376.145          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | -                      | 8.000.000.000          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> | <b>6</b>    | <b>164.010.871.866</b> | <b>166.650.000.000</b> |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn  | 123        |             | 164.010.871.866        | 166.650.000.000        |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>81.038.394.242</b>  | <b>60.578.844.816</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 7           | 70.660.054.534         | 85.638.053.479         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 8           | 37.271.726.416         | 2.155.572.241          |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 135        | 9           | 7.649.791.959          | 7.397.637.221          |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 136        | 10          | (34.543.178.667)       | (34.612.418.125)       |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>11</b>   | <b>121.243.372.787</b> | <b>85.664.823.082</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 121.243.372.787        | 87.680.796.832         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            | 142        |             | -                      | (2.015.973.750)        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>160</b> |             | <b>5.035.215.186</b>   | <b>10.287.168.859</b>  |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn              | 161        | 12          | 88.949.907             | 135.335.148            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 162        |             | 3.596.649.936          | 3.592.542.399          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 163        | 20          | 1.349.615.343          | 6.559.291.312          |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>34.766.678.492</b>  | <b>36.020.133.456</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>1.544.922.000</b>   | <b>1.614.161.458</b>   |
| 1. Trả trước cho người bán dài hạn           | 212        | 8           | -                      | 69.239.458             |
| 2. Phải thu dài hạn khác                     | 215        | 9           | 1.544.922.000          | 1.544.922.000          |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>3.579.236.476</b>   | <b>3.377.379.916</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | 13          | 3.579.236.476          | 3.372.997.528          |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 23.310.273.917         | 23.095.879.177         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223        |             | (19.731.037.441)       | (19.722.881.649)       |
| 2. Tài sản cố định vô hình                   | 227        | 14          | -                      | 4.382.388              |
| - Nguyên giá                                 | 228        |             | 5.786.890.000          | 5.786.890.000          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 229        |             | (5.786.890.000)        | (5.782.507.612)        |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>240</b> | <b>15</b>   | <b>2.910.558.015</b>   | <b>3.377.773.171</b>   |
| - Nguyên giá                                 | 241        |             | 31.169.032.576         | 31.169.032.576         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 242        |             | (28.258.474.561)       | (27.791.259.405)       |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>250</b> |             | <b>6.512.265.424</b>   | <b>6.512.265.424</b>   |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 252        | 16          | 6.512.265.424          | 6.512.265.424          |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>260</b> | <b>6</b>    | <b>15.141.369.600</b>  | <b>15.141.369.600</b>  |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết   | 262        |             | 15.141.369.600         | 15.141.369.600         |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>270</b> |             | <b>5.078.326.977</b>   | <b>5.997.183.887</b>   |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn               | 271        | 12          | 5.078.326.977          | 5.997.183.887          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)</b>   | <b>280</b> |             | <b>410.427.390.211</b> | <b>376.857.346.358</b> |

Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                           | <b>300</b> |             | <b>179.792.557.444</b> | <b>145.894.171.467</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           | <b>310</b> |             | <b>179.496.177.124</b> | <b>145.224.732.062</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 311        | 17          | 11.136.843.617         | 11.876.099.531         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 312        | 18          | 47.172.399.867         | 8.171.714.435          |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận                   | 313        | 19          | 6.242.896.623          | -                      |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314        | 20          | 367.197.615            | 245.302.698            |
| 5. Phải trả người lao động                      | 315        |             | 5.061.312.162          | -                      |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 316        |             | 284.916.866            | 631.199.818            |
| 7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn               | 319        | 21          | 1.833.653.293          | 4.109.075.265          |
| 8. Phải trả ngắn hạn khác                       | 320        | 22          | 980.829.974            | 654.908.567            |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn            | 321        | 23          | 106.146.878.123        | 119.390.662.354        |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                   | 323        |             | 269.248.984            | 145.769.394            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                           | <b>330</b> |             | <b>296.380.320</b>     | <b>669.439.405</b>     |
| 1. Người mua trả tiền trước dài hạn             | 332        |             | 47.380.320             | 47.380.320             |
| 2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn                | 337        | 21          | -                      | 340.909.085            |
| 3. Phải trả dài hạn khác                        | 338        | 22          | 249.000.000            | 281.150.000            |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        | <b>400</b> | <b>24</b>   | <b>230.634.832.767</b> | <b>230.963.174.891</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411        |             | 215.000.000.000        | 215.000.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 215.000.000.000        | 215.000.000.000        |
| 2. Quỹ đầu tư phát triển                        | 418        |             | 9.373.450.678          | 9.026.623.088          |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            | 420        |             | 6.261.382.089          | 6.936.551.803          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước  | 420a       |             | 1.108.461.969          | -                      |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                    | 420b       |             | 5.152.920.120          | 6.936.551.803          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>    | <b>440</b> |             | <b>410.427.390.211</b> | <b>376.857.346.358</b> |

Nguyễn Văn Toàn  
Giám đốc  
Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Bùi Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng

Bùi Thị Thu Hiền  
Người lập biểu

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                       | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này          | Kỳ trước        |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                      | 01    | 26          | 436.493.325.725 | 284.715.133.876 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                                | 02    |             | 8.740.883.047   | 4.093.200.836   |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(10 = 01 - 02)           | 10    | 26          | 427.752.442.678 | 280.621.933.040 |
| 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                                        | 11    | 27          | 399.402.869.566 | 267.728.568.708 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(20 = 10 - 11)             | 20    |             | 28.349.573.112  | 12.893.364.332  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                               | 22    | 28          | 20.287.645.017  | 16.959.590.459  |
| 7. Chi phí tài chính                                                           | 23    | 29          | 4.126.182.698   | 2.636.574.311   |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                                    | 24    |             | 3.976.334.418   | 2.145.607.680   |
| 8. Chi phí bán hàng                                                            | 25    | 30          | 25.084.666.857  | 11.163.093.393  |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                | 26    | 30          | 13.143.751.558  | 12.082.450.165  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>(30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26)) | 30    |             | 6.282.617.016   | 3.970.836.922   |
| 11. Thu nhập khác                                                              | 31    |             | 51.545.702      | 250.690.606     |
| 12. Chi phí khác                                                               | 32    |             | 72.780.629      | 7.933.165       |
| 13. Lợi nhuận/(Lỗ) khác (40 = 31 - 32)                                         | 40    |             | (21.234.927)    | 242.757.441     |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)                           | 50    |             | 6.261.382.089   | 4.213.594.363   |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                               | 51    | 32          | -               | -               |
| 16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br>(60 = 50 - 51)                 | 60    |             | 6.261.382.089   | 4.213.594.363   |

Nguyễn Văn Toàn  
Giám đốc

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Bùi Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng

Bùi Thị Thu Hiền  
Người lập biểu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                         | Mã số | Kỳ này            | Kỳ trước          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                                |       |                   |                   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                          | 01    | 6.261.382.089     | 4.213.594.363     |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                      |       |                   |                   |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                         | 02    | 876.508.206       | 982.025.149       |
| - Các khoản dự phòng                                                                             | 03    | (2.085.213.208)   | 2.823.915.412     |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính                                                         | 05    | (18.490.019.435)  | (16.044.287.414)  |
| - Chi phí đi vay                                                                                 | 06    | 3.976.334.418     | 2.145.607.680     |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 | 08    | (9.461.007.930)   | (5.879.144.810)   |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  | 09    | (14.662.911.467)  | 1.012.352.177     |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        | 10    | (33.562.575.955)  | (27.317.040.061)  |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    | 41.081.913.000    | (1.607.154.307)   |
| - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ                                                                 | 12    | 965.242.151       | 493.088.149       |
| - Chi phí đi vay đã trả                                                                          | 14    | (3.941.544.338)   | (2.162.700.799)   |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                          | 16    | -                 | 121.000.000       |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                         | 17    | (223.348.000)     | (302.243.000)     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                    | 20    | (19.804.232.539)  | (35.641.842.651)  |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                                   |       |                   |                   |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                | 21    | (633.924.740)     | -                 |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                             | 22    | 9.113.759         | -                 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                          | 23    | (95.500.000.000)  | (51.500.000.000)  |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24    | 96.500.000.000    | 54.500.000.000    |
| 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                           | 27    | 19.349.309.244    | 3.801.090.374     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                        | 30    | 19.724.498.263    | 6.801.090.374     |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                               |       |                   |                   |
| 1. Tiền thu từ đi vay                                                                            | 33    | 230.632.403.590   | 205.244.350.664   |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay                                                                           | 34    | (243.876.187.821) | (180.183.266.589) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                                     | 40    | (13.243.784.231)  | 25.061.084.075    |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ ( $50 = 20 + 30 + 40$ )                                           | 50    | (13.323.518.507)  | (3.779.668.202)   |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                                  | 60    | 17.656.376.145    | 9.966.980.910     |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ ( $70 = 50 + 60$ )                                              | 70    | 4.332.857.638     | 6.187.312.708     |



Nguyễn Văn Toàn  
Giám đốc

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Bùi Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng

Bùi Thị Thu Hiền  
Người lập biểu

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo

### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng và Chế biến Lương thực Vinh Hà (gọi tắt là "Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 3528/QĐ-BNN-ĐMDN ngày 16 tháng 5 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn. Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103014682 ngày 23 tháng 11 năm 2006 và thay đổi lần thứ 08 số 0100102830 ngày 04 tháng 05 năm 2026.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh gần nhất là 215.000.000.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 106 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 118 người).

#### Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- ✓ Bán buôn đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện; Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến;
- ✓ Bán buôn xi măng; Bán buôn gạch, đá, cát, sỏi; Bán buôn kính xây dựng; Bán buôn sơn, vecni;
- ✓ Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh; Bán buôn đồ ngũ kim;
- ✓ Bán lẻ đồ ngũ kim trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ sơn, màu, vecni trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ xi măng, gạch, ngói, đá, cát, sỏi và vật liệu xây dựng khác trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ gạch ốp lát, thiết bị vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh;
- ✓ Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng;
- ✓ Bốc xếp hàng hóa; Vận tải bằng đường bộ; Xây dựng công trình và kỹ thuật dân dụng khác như đường thủy, bến cảng và các công trình trên sông, các cảng du lịch, cửa cống, đập và đê;
- ✓ Hoàn thiện công trình xây dựng; Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác như chống thấm cho các công trình dân dụng, công nghiệp;
- ✓ Chế biến nông sản, lương thực, thực phẩm; Thương nghiệp bán buôn, bán lẻ lương thực, nông sản, vật tư nông nghiệp (không bao gồm thuốc bảo vệ thực vật, thuốc thú y) và kinh doanh tổng hợp;
- ✓ Sản xuất nước giải khát; Đại lý bán buôn, bán lẻ gas, chất đốt; Kinh doanh và sản xuất bao bì thực phẩm; Kinh doanh bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);
- ✓ Bán buôn, bán lẻ và đại lý sắt thép, ống thép kim loại màu;
- ✓ Xuất nhập khẩu trực tiếp lương thực, thực phẩm; Xây dựng công trình dân dụng và hạng mục công trình công nghiệp; Công nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng; Nuôi trồng thủy, hải sản;
- ✓ Dịch vụ dạy nghề công nhân kỹ thuật, giới thiệu việc làm; Dịch vụ ăn uống, nhà hàng;
- ✓ Cho thuê bất động sản, nhà, kho bãi; Kinh doanh vận tải, đại lý vận tải đường bộ, đường thủy.

Hoạt động chính của Công ty là:

- ✓ Chế biến nông sản, lương thực, thực phẩm; Thương nghiệp bán buôn, bán lẻ lương thực, nông sản, vật tư nông nghiệp (không bao gồm thuốc bảo vệ thực vật, thuốc thú y) và kinh doanh tổng hợp;
- ✓ Cho thuê bất động sản, nhà, kho bãi.

#### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo

### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày cuối kỳ, Công ty có các đơn vị trực thuộc, hạch toán phụ thuộc như sau:

| STT | Đơn vị                                         | Địa chỉ                                                            |
|-----|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 1   | Xí nghiệp xuất nhập khẩu 1                     | Tổ 1, khu phố Ba Đình, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Hồ Chí Minh |
| 2   | Trung tâm dịch vụ giới thiệu sản phẩm Vĩnh Hà  | Số 9A, đường Vĩnh Tuy, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội           |
| 3   | Xí nghiệp chế biến nông sản thực phẩm Vĩnh Tuy | Số 9A, đường Vĩnh Tuy, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội           |
| 4   | Xí nghiệp xây dựng số 2                        | Số 9A, đường Vĩnh Tuy, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội           |
| 5   | Trung tâm kinh doanh lương thực Gia Lâm        | Số 1, ngõ 100, phố Sài Đồng, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội     |
| 6   | Trung tâm kinh doanh lương thực Thanh Trì      | Số 2, đường Nguyễn Bỏ, xã Thanh Trì, thành phố Hà Nội              |

Tại ngày cuối kỳ, Công ty có Công ty liên doanh như sau:

| Đơn vị                     | Trụ sở | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động                                                 |
|----------------------------|--------|--------------|------------------|-----------------------------------------------------------|
| Công ty TNHH FTC-TungShing | Hà Nội | 30%          | 30%              | Tổ chức kinh doanh cho thuê văn phòng, dịch vụ văn phòng. |

### 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

#### Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với 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 tổng hợp giữa niên độ.

#### Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026.

### 3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. Ban Tổng Giám đốc đã áp dụng Thông tư 99 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo

### 4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

#### Tài sản cố định hữu hình và khấu hao (Tiếp theo)

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định đến vị trí và trạng thái có khả năng hoạt động.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

|                        | Thời gian khấu hao<br>(Số năm) |
|------------------------|--------------------------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 30                        |
| Máy móc, thiết bị      | 03 - 08                        |
| Phương tiện vận tải    | 06 - 10                        |
| Thiết bị văn phòng     | 03                             |
| Tài sản cố định khác   | 04 - 06                        |

#### Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

#### Quyền sử dụng đất

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

Tài sản cố định vô hình khác là phần mềm kế toán được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

#### Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là kho tàng, nhà xưởng do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, cụ thể như sau:

|                        | Thời gian khấu hao<br>(Số năm) |
|------------------------|--------------------------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 25                        |
| Kho tàng               | 07 - 20                        |

#### Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo*

### 4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

#### Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí thực tế đã phát sinh và có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ bao gồm chi phí thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động tài sản cố định, chi phí mua bảo hiểm và các khoản chi phí chờ phân bổ khác:

Chi phí hợp tác kinh doanh tại 231 Cầu Giấy: Bao gồm các chi phí xây dựng dự án tại 231 Cầu Giấy, Công ty tiến hành phân bổ theo phương pháp đường thẳng dự án từ năm 2009, dự kiến phân bổ trong 50 năm.

Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa, cải tạo tài sản: Là các chi phí dùng để sửa chữa, cải tạo tài sản cố định nhằm phục hồi công năng của tài sản cố định, không nhằm tăng năng suất hay công năng của tài sản, được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí khác: Chi phí khác là các chi phí son, cước, phí dịch vụ,... Công ty dự kiến phân bổ theo phương pháp đường thẳng không quá 36 tháng.

#### Phải trả người bán

Phải trả người bán là các khoản nợ phải trả phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ hoặc tài sản từ người bán trong hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của doanh nghiệp. Các khoản phải trả người bán được thể hiện theo giá gốc.

#### Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức phải trả cho các cổ đông. Các khoản phải trả cổ tức được ghi nhận khi Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật.

#### Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ mà Công ty đã nhận được nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ hồ sơ, chứng từ, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán.

#### Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm các khoản nhận trước về cho thuê kho liên quan đến một hay nhiều kỳ kế toán. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chờ phân bổ tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chờ phân bổ sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ trong kỳ kế toán tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

#### Vốn chủ sở hữu

##### Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá. Cổ phiếu phát hành để tăng vốn điều lệ, vốn góp của cổ đông được ghi nhận theo số tiền thực tế thu được tương ứng với mệnh giá cổ phiếu phát hành thành công.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo*

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Số cổ tức được công bố và chi trả từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của cổ đông trong Đại hội đồng cổ đông thường niên.

**Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty để dùng cho công tác khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, phục vụ nhu cầu phúc lợi công cộng, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người lao động theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty. Việc trích lập và sử dụng quỹ khen thưởng, phúc lợi tuân thủ theo các quy định về kế toán và tài chính hiện hành.

**Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Việc trích và sử dụng quỹ đầu tư phát triển được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các quy định hiện hành.

**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo

### 4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

#### Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu 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 hóa dịch vụ đã tiêu thụ trong kỳ báo cáo nhưng đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong năm/kỳ báo cáo nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

#### Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

#### Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ và được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

#### Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng là các khoản chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ của doanh nghiệp được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

#### Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các khoản chi phí phát sinh liên quan hoạt động quản lý chung của doanh nghiệp, không trực tiếp gắn với hoạt động bán hàng hoặc sản xuất và được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

#### Chi phí lãi vay

Chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ khi phát sinh.

#### Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản dựa trên phương pháp báo cáo tình hình tài chính tổng hợp. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo

### 4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

#### Thuế (Tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có khoản lỗ lũy kế (chưa quyết toán thuế) là 23.038.599.826 VND được sử dụng để khấu trừ vào lợi nhuận trong tương lai (tối đa là 5 năm kể từ năm phát sinh lỗ). Tuy nhiên, Công ty chưa ghi nhận khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế trên do Công ty chưa chắc chắn về kế hoạch lợi nhuận trong tương lai.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

#### Bên liên quan

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

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

Danh sách bên liên quan trong kỳ của Công ty:

| Bên liên quan                                                  | Mối quan hệ      |
|----------------------------------------------------------------|------------------|
| Tổng Công ty Lương thực Miền Bắc                               | Công ty mẹ       |
| Công ty Cổ phần Lương thực Hà Bắc                              | Cùng Công ty mẹ  |
| Công ty Cổ phần Lương thực Sơn La                              | Cùng Công ty mẹ  |
| Công ty TNHH Xây dựng HTB                                      | Cổ đông lớn      |
| Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng | Quản lý chủ chốt |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo*

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

|                                                                                     | <u>Số cuối kỳ</u>    | <u>Số đầu kỳ</u>      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                                                                     | VND                  | VND                   |
| <b>Tiền mặt</b>                                                                     | <b>375.122.992</b>   | <b>802.735.777</b>    |
| <b>Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn</b>                                              | <b>3.957.734.646</b> | <b>8.853.640.368</b>  |
| <i>Trong đó:</i>                                                                    |                      |                       |
| <i>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội</i>    | <i>2.021.735.300</i> | <i>3.306.504.989</i>  |
| <i>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thanh Trì</i> | <i>711.941.145</i>   | <i>759.234.332</i>    |
| <i>Các Ngân hàng khác</i>                                                           | <i>1.224.058.201</i> | <i>4.787.901.047</i>  |
| <b>Các khoản tương đương tiền</b>                                                   | <b>-</b>             | <b>8.000.000.000</b>  |
| <i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ</i>              | <i>-</i>             | <i>8.000.000.000</i>  |
| <b>Cộng</b>                                                                         | <b>4.332.857.638</b> | <b>17.656.376.145</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| Chi tiêu                                                                  | Số cuối kỳ      |                                 | Số đầu kỳ       |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------|---------------------------------|
|                                                                           | Giá gốc         | Giá trị có thể thu hồi dự phòng | Giá gốc         | Giá trị có thể thu hồi dự phòng |
|                                                                           | VND             | VND                             | VND             | VND                             |
| <b>Tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng (i)</b>                           | 165.650.000.000 | 165.650.000.000                 | 166.650.000.000 | 166.650.000.000                 |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương tín - Chi nhánh Hà Nội                     | 2.000.000.000   | 2.000.000.000                   | 2.000.000.000   | 2.000.000.000                   |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội | 40.000.000.000  | 40.000.000.000                  | 40.000.000.000  | 40.000.000.000                  |
| Ngân hàng TMCP Lọc Phát Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô                      | 41.950.000.000  | 41.950.000.000                  | 50.950.000.000  | 50.950.000.000                  |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ           | 65.700.000.000  | 65.700.000.000                  | 52.700.000.000  | 52.700.000.000                  |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân                                     | 10.000.000.000  | 10.000.000.000                  | 10.000.000.000  | 10.000.000.000                  |
| Ngân hàng Vietcombank - Chi nhánh Tây Hà Nội                              | 6.000.000.000   | 6.000.000.000                   | -               | -                               |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long                            | -               | -                               | 11.000.000.000  | 11.000.000.000                  |
| <b>Lãi dự thu các khoản tiền gửi có kỳ hạn</b>                            | 1.851.523.371   | 1.851.523.371                   | -               | -                               |
| <b>Lãi nhận trước của các khoản tiền gửi có kỳ hạn (ii)</b>               | (3.490.651.505) | (3.490.651.505)                 | -               | -                               |
| <b>Cộng</b>                                                               | 164.010.871.866 | 164.010.871.866                 | 166.650.000.000 | 166.650.000.000                 |

Ghi chú:

- (i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng và kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tại các ngân hàng thương mại cổ phần với lãi suất từ 4,58% - 8,00%/năm.
- (ii) Thể hiện khoản tiền lãi nhận trước của các hợp đồng tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Trong đó, khoản tiền gửi có kỳ hạn trị giá 49,2 tỷ VND tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ và 40 tỷ VND tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty, như trình bày tại Thuyết minh số 23.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

|                                  | Số cuối kỳ     |                        |                  | Số đầu kỳ      |                  |         |
|----------------------------------|----------------|------------------------|------------------|----------------|------------------|---------|
|                                  | Giá gốc        | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng | Giá gốc        | Giá trị dự phòng | Giá trị |
|                                  |                |                        |                  |                |                  |         |
| b) Đầu tư vào Công ty liên doanh | VND            | VND                    | VND              | VND            | VND              | VND     |
| Công ty TNHH FTC - Tungshing     | 15.141.369.600 | 15.141.369.600         | -                | 15.141.369.600 | 15.141.369.600   | -       |
| Cộng                             | 15.141.369.600 | 15.141.369.600         | -                | 15.141.369.600 | 15.141.369.600   | -       |

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư công ty liên doanh tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Theo hợp đồng liên doanh ngày 05 tháng 3 năm 1994 và hợp đồng liên doanh ngày 16 tháng 6 năm 2008 ký giữa Công ty với Công ty Tungshing Development INC, hai bên đồng ý thành lập Công ty TNHH FTC - Tungshing nhằm mục đích xây dựng Tòa nhà văn phòng cho thuê và kinh doanh dịch vụ văn phòng trên 2.448 m2 tại số 2 - 4 Ngõ Quyền, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Trong đó:

- Công ty góp vốn 1.370.880 USD với tỷ lệ phần vốn góp là 30% bằng giá trị quyền sử dụng 2.448 m2 đất (tại số 2 - 4 Ngõ Quyền, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội) trong 45 năm 5 tháng. Công ty Tungshing Development INC góp vốn 3.198.720 USD với tỷ lệ phần vốn góp là 70% bằng tiền mặt.
- Công ty TNHH FTC - Tungshing có thể trả toàn bộ hoặc một phần lợi nhuận của Công ty cho các Bên nửa năm một lần sau khi đã trả tất cả các loại thuế, phí và các khoản nợ, trích một phần lợi nhuận vào các quỹ phù hợp với quy định của pháp luật. Theo hợp đồng liên doanh, các khoản lợi nhuận của công ty liên doanh sẽ được Hội đồng thành viên quyết định và trả cho Công ty theo tỷ lệ như sau: Từ năm 01 đến năm 10 là 30%; Từ năm 11 đến năm 20 là 35%; Từ năm 21 đến năm 30 là 40%; Từ năm 31 đến hết hạn giấy phép là 45%.
- Khi Dự án kết thúc thời hạn theo Giấy chứng nhận đầu tư, các tài sản cố định của Công ty TNHH FTC - Tungshing sẽ được chuyển toàn bộ cho Công ty mà Công ty không phải trả thêm một khoản gì nữa cho Công ty Tungshing Development INC.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|                                             | Số cuối kỳ     |                  | Số đầu kỳ      |                  |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|                                             | Giá trị ghi sổ | Dự phòng         | Giá trị ghi sổ | Dự phòng         |
|                                             | VND            | VND              | VND            | VND              |
| Công ty Cổ phần Thương mại Nông sản Đức Lợi | 20.421.354.200 | (20.421.354.200) | 20.421.354.200 | (20.421.354.200) |
| Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Anico           | 18.828.943.000 | -                | 23.495.943.000 | -                |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tân Thành        | 5.170.284.533  | (5.170.284.533)  | 5.170.284.533  | (5.170.284.533)  |
| Công ty TNHH Hiếu Nam                       | 3.469.353.518  | -                | 7.583.754.691  | -                |
| Công ty TNHH Dinh dưỡng Quốc tế Việt Đức    | -              | -                | 4.031.276.000  | -                |
| Doanh nghiệp Tư nhân Minh Ân                | 3.537.595.843  | (3.537.595.843)  | 3.537.595.843  | (3.537.595.843)  |
| Công ty TNHH Phát triển Thương mại Hà Thị   | 601.433.975    | -                | 2.315.975.235  | -                |
| Công ty Cổ phần Cavico Cầu Hầm              | 1.754.014.091  | (1.754.014.091)  | 1.754.014.091  | (1.754.014.091)  |
| Các đối tượng khác                          | 16.877.075.374 | (3.659.930.000)  | 17.327.855.886 | (3.729.169.458)  |
| Cộng                                        | 70.660.054.534 | (34.543.178.667) | 85.638.053.479 | (34.612.418.125) |

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                                | Số cuối kỳ     | Số đầu kỳ     |
|------------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                | VND            | VND           |
| Công ty Cổ phần Thực phẩm Nông sản Đông Nam Bộ | 29.214.544.800 | -             |
| Công ty TNHH Vĩnh Kiến                         | 7.653.128.075  | 976.656.770   |
| Công ty TNHH NGK Coca-Cola Việt Nam            | -              | 502.634.782   |
| Công ty TNHH Colgate-Palmolive (Việt Nam)      | -              | 318.298.966   |
| Các đối tượng khác                             | 404.053.541    | 357.981.723   |
| Cộng                                           | 37.271.726.416 | 2.155.572.241 |

9. PHẢI THU KHÁC

|                                                  | Số cuối kỳ     |          | Số đầu kỳ      |          |
|--------------------------------------------------|----------------|----------|----------------|----------|
|                                                  | Giá trị ghi sổ | Dự phòng | Giá trị ghi sổ | Dự phòng |
|                                                  | VND            | VND      | VND            | VND      |
| a) Phải thu khác ngắn hạn                        | 7.649.791.959  | -        | 7.397.637.221  | -        |
| Ký quỹ kỳ cược                                   | 1.804.325.138  | -        | 1.838.481.927  | -        |
| Thuế tạm tính mua tài sản Bình Dương             | 880.952.382    | -        | 880.952.382    | -        |
| CN Công ty TNHH Kimberly - Clark Việt Nam        | 1.407.642.920  | -        | 1.741.889.318  | -        |
| Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước (i) | 2.536.984.180  | -        | 1.289.389.899  | -        |
| Lãi dự thu tiền gửi                              | -              | -        | 1.170.690.959  | -        |
| Tạm ứng                                          | 34.000.000     | -        | -              | -        |
| Phải thu các đối tượng khác                      | 985.887.339    | -        | 476.232.736    | -        |
| b) Phải thu khác dài hạn                         | 1.544.922.000  | -        | 1.544.922.000  | -        |
| Ký quỹ kỳ cược                                   | 892.500.000    | -        | 892.500.000    | -        |
| Tạm ứng (ii)                                     | 652.422.000    | -        | 652.422.000    | -        |

Ghi chú:

(i) Thể hiện khoản tiền phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước như trình bày tại Thuyết minh số 36 phần Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ bao gồm (i) Khoản tiền thuê đất Công ty đã nộp thay Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước và (ii) Doanh thu từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh, đến thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này, Công ty chưa thu được từ Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước.

(ii) Thể hiện khoản tạm ứng cho bà Nguyễn Kim Thanh (nhận nợ từ ông Nguyễn Văn Toàn) để làm các thủ tục thực hiện các dự án tại Thuyết minh số 16.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo

### 10. NỢ XẤU

|                                             | Số cuối kỳ            |                        |                   | Số đầu kỳ             |                        |                   |
|---------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|
|                                             | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn |
|                                             | VND                   | VND                    | Năm               | VND                   | VND                    | Năm               |
| Công ty Cổ phần Thương mại Nông sản Đức Lợi | 20.421.354.200        | -                      | Trên 3 năm        | 20.421.354.200        | -                      | Trên 3 năm        |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tân Thành        | 5.170.284.533         | -                      | Trên 3 năm        | 5.170.284.533         | -                      | Trên 3 năm        |
| Doanh nghiệp tư nhân Minh Ấn                | 3.537.595.843         | -                      | Trên 3 năm        | 3.537.595.843         | -                      | Trên 3 năm        |
| Công ty Cổ phần Đồng Xanh                   | 1.979.930.000         | -                      | Trên 3 năm        | 1.979.930.000         | -                      | Trên 3 năm        |
| Công ty TNHH Phúc Thịnh                     | 1.680.000.000         | -                      | Trên 3 năm        | 1.680.000.000         | -                      | Trên 3 năm        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Cavico Cầu Hàm     | 1.754.014.091         | -                      | Trên 3 năm        | 1.754.014.091         | -                      | Trên 3 năm        |
| Công ty TNHH Thảo Yên                       | -                     | -                      | Trên 3 năm        | 69.239.458            | -                      | Trên 3 năm        |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>34.543.178.667</b> | <b>-</b>               |                   | <b>34.612.418.125</b> | <b>-</b>               |                   |

### 11. HÀNG TỒN KHO

|                                     | Số cuối kỳ             |          | Số đầu kỳ             |                        |
|-------------------------------------|------------------------|----------|-----------------------|------------------------|
|                                     | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng               |
|                                     | VND                    | VND      | VND                   | VND                    |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 16.424.841.995         | -        | 14.341.581.841        | -                      |
| Hàng hóa                            | 104.818.530.792        | -        | 73.339.214.991        | (2.015.973.750)        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>121.243.372.787</b> | <b>-</b> | <b>87.680.796.832</b> | <b>(2.015.973.750)</b> |

Trong kỳ, Công ty thực hiện hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được báo trong 6 tháng đầu năm 2026 với giá trị là 2.015.973.750 VND.

### 12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

|                                             | Số cuối kỳ           | Số đầu kỳ            |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                             | VND                  | VND                  |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                          | <b>88.949.907</b>    | <b>135.335.148</b>   |
| Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác           | 88.949.907           | 135.335.148          |
| <b>b) Dài hạn</b>                           | <b>5.078.326.977</b> | <b>5.997.183.887</b> |
| Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ                | 983.915.970          | 1.109.779.100        |
| Chi phí hợp tác kinh doanh 231 Cầu Giấy (i) | 2.777.322.680        | 2.820.050.721        |
| Chi phí cải tạo, sửa chữa tài sản dài hạn   | 1.026.996.300        | 1.026.996.300        |
| Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác            | 290.092.027          | 1.040.357.766        |

#### Ghi chú:

- (i) Chi phí hợp tác kinh doanh tại 231 Cầu Giấy bao gồm các khoản chi phát sinh trong quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất nhằm ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước.

Theo hợp đồng, thời gian hợp tác với Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước là 42 năm kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2016 (trước đó, Công ty hợp tác với Công ty Cổ phần Địa ốc A.C.B trong thời hạn 50 năm kể từ ngày nhận bàn giao mặt bằng lô đất và được cấp phép đầu tư, giấy phép xây dựng). Chi tiết về thông tin hợp tác kinh doanh xem tại Thuyết minh số 36.

Công ty phân bổ chi phí theo thời gian hợp tác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                        | Kho tăng      |                | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>văn phòng | Tài sản cố định khác |     | Tổng cộng |
|------------------------|---------------|----------------|---------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|-----|-----------|
|                        | VND           | VND            | VND                       | VND                  | VND                    | VND                   | VND                  | VND | VND       |
| NGUYÊN GIÁ             |               |                |                           |                      |                        |                       |                      |     |           |
| Số dư đầu kỳ           | 1.777.781.232 | 10.140.263.775 | 1.310.445.029             | 9.165.298.753        | 45.636.364             | 656.454.024           | 23.095.879.177       |     |           |
| Tăng trong kỳ          | -             | -              | -                         | 283.353.778          | -                      | 350.570.962           | 633.924.740          |     |           |
| - Mua trong kỳ         | -             | -              | -                         | 283.353.778          | -                      | 350.570.962           | 633.924.740          |     |           |
| Giảm trong kỳ          | -             | -              | -                         | 419.530.000          | -                      | -                     | 419.530.000          |     |           |
| - Giảm khác            | -             | -              | -                         | 419.530.000          | -                      | -                     | 419.530.000          |     |           |
| Số dư cuối kỳ          | 1.777.781.232 | 10.140.263.775 | 1.310.445.029             | 9.029.122.531        | 45.636.364             | 1.007.024.986         | 23.310.273.917       |     |           |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ |               |                |                           |                      |                        |                       |                      |     |           |
| Số dư đầu kỳ           | 1.777.781.232 | 9.786.638.733  | 1.244.705.327             | 6.552.358.118        | 45.636.364             | 315.761.875           | 19.722.881.649       |     |           |
| Tăng trong kỳ          | -             | 86.690.667     | 8.857.140                 | 240.543.546          | -                      | 68.819.309            | 404.910.662          |     |           |
| Khấu hao trong kỳ      | -             | 86.690.667     | 8.857.140                 | 240.543.546          | -                      | 68.819.309            | 404.910.662          |     |           |
| Giảm trong kỳ          | -             | -              | -                         | 396.754.870          | -                      | -                     | 396.754.870          |     |           |
| Thanh lý nhượng bán    | -             | -              | -                         | 396.754.870          | -                      | -                     | 396.754.870          |     |           |
| Số dư cuối kỳ          | 1.777.781.232 | 9.873.329.400  | 1.253.562.467             | 6.396.146.794        | 45.636.364             | 384.581.184           | 19.731.037.441       |     |           |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI        |               |                |                           |                      |                        |                       |                      |     |           |
| Số dư đầu kỳ           | -             | 353.625.042    | 56.882.562                | 2.612.940.635        | -                      | 622.443.802           | 3.372.997.528        |     |           |
| Số dư cuối kỳ          | -             | 266.934.375    | 65.739.702                | 2.632.975.737        | -                      | 340.692.149           | 3.579.236.476        |     |           |

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 14.654.027.404 VND (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 14.612.690.646 VND).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo*

**14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                               | Quyền sử<br>dụng đất | Phần mềm<br>máy tính | Tổng          |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|
|                               | VND                  | VND                  | VND           |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                      |                      |               |
| Số dư đầu kỳ                  | 5.686.890.000        | 100.000.000          | 5.786.890.000 |
| Số dư cuối kỳ                 | 5.686.890.000        | 100.000.000          | 5.786.890.000 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                      |                      |               |
| Số dư đầu kỳ                  | 5.682.507.612        | 100.000.000          | 5.782.507.612 |
| Khấu hao trong kỳ             | 4.382.388            | -                    | 4.382.388     |
| Số dư cuối kỳ                 | 5.686.890.000        | 100.000.000          | 5.786.890.000 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                      |                      |               |
| Số dư đầu kỳ                  | 4.382.388            | -                    | 4.382.388     |
| Số dư cuối kỳ                 | -                    | -                    | -             |

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 100.000.000 VND (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 100.000.000 VND).

Công ty đang ghi nhận tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất tại ấp Tân Ba, xã Thái Hòa, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với diện tích đất sử dụng là 22.062 m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng đất 30 năm theo Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa Công ty và Công ty TNHH Tân Uyên vào ngày 30 tháng 8 năm 2010 với nguyên giá là 5.558.625.000 VND. Toàn bộ quyền sử dụng đất theo hợp đồng này được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam (bên đại diện nhận thế chấp) và Ngân hàng TMCP Á Châu - Hội sở. Tại thời điểm phát hành báo cáo tổng hợp giữa niên độ này, Công ty chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do phía đối tác có liên quan chưa cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết cho thủ tục đăng ký chuyển quyền.

Danh mục các tài sản cố định vô hình đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên:

| STT | Tên tài sản cố định | Địa chỉ                                        | Số cuối kỳ           |                      | Số đầu kỳ            |                      |
|-----|---------------------|------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|     |                     |                                                | Nguyên giá           | Hao mòn lũy kế       | Nguyên giá           | Hao mòn lũy kế       |
|     |                     |                                                | VND                  | VND                  | VND                  | VND                  |
| 1   | Quyền sử dụng đất   | Phường Tân Đông Hiệp,<br>thành Phố Hồ Chí Minh | 5.558.625.000        | 5.558.625.000        | 5.558.625.000        | 5.558.625.000        |
|     | <b>Cộng</b>         |                                                | <b>5.558.625.000</b> | <b>5.558.625.000</b> | <b>5.558.625.000</b> | <b>5.558.625.000</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo*

**15. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                               | Kho tàng       | Nhà cửa vật,<br>vật kiến trúc | Tổng           |
|-------------------------------|----------------|-------------------------------|----------------|
|                               | VND            | VND                           | VND            |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                |                               |                |
| Số dư đầu kỳ                  | 27.095.692.802 | 4.073.339.774                 | 31.169.032.576 |
| Số dư cuối kỳ                 | 27.095.692.802 | 4.073.339.774                 | 31.169.032.576 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                |                               |                |
| Số dư đầu kỳ                  | 24.209.850.860 | 3.581.408.545                 | 27.791.259.405 |
| Khấu hao trong kỳ             | 392.296.372    | 74.918.784                    | 467.215.156    |
| Số dư cuối kỳ                 | 24.602.147.232 | 3.656.327.329                 | 28.258.474.561 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                |                               |                |
| Số dư đầu kỳ                  | 2.885.841.942  | 491.931.229                   | 3.377.773.171  |
| Số dư cuối kỳ                 | 2.493.545.570  | 417.012.445                   | 2.910.558.015  |

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không thu thập được thông tin tài sản so sánh phù hợp vì vậy chưa xác định được giá trị hợp lý này; do đó, chưa trình bày giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026. Hiện tại, Công ty vẫn đang tìm kiếm công ty tư vấn độc lập phù hợp để đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 11.815.039.906 VND (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 11.815.039.906 VND).

Danh mục các bất động sản đầu tư đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên:

| STT | Tên tài sản cố định | Địa chỉ                                     | Số cuối kỳ            |                       |
|-----|---------------------|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|     |                     |                                             | Nguyên giá            | Hao mòn lũy kế        |
|     |                     |                                             | VND                   | VND                   |
| 1   | Kho số 1            | Phường Tân Đông Hiệp, thành Phố Hồ Chí Minh | 3.940.089.034         | 3.299.824.591         |
| 2   | Kho số 2            | Phường Tân Đông Hiệp, thành Phố Hồ Chí Minh | 4.362.551.951         | 3.653.637.276         |
| 3   | Kho số 3            | Phường Tân Đông Hiệp, thành Phố Hồ Chí Minh | 4.191.851.190         | 3.510.675.398         |
|     | <b>Cộng</b>         |                                             | <b>12.494.492.175</b> | <b>10.464.137.265</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo*

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

|                                        | Số cuối kỳ           |                           | Số đầu kỳ            |                           |
|----------------------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
|                                        | Giá gốc              | Giá trị<br>có thể thu hồi | Giá gốc              | Giá trị<br>có thể thu hồi |
|                                        | VND                  | VND                       | VND                  | VND                       |
| <b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>         | <b>6.512.265.424</b> | <b>6.512.265.424</b>      | <b>6.512.265.424</b> | <b>6.512.265.424</b>      |
| Công trình 9A Vĩnh Tuy + 780 Minh Khai | 4.825.661.186        | 4.825.661.186             | 4.825.661.186        | 4.825.661.186             |
| Công trình số 10 Thị trấn Văn Điển     | 1.686.604.238        | 1.686.604.238             | 1.686.604.238        | 1.686.604.238             |
| <b>Cộng</b>                            | <b>6.512.265.424</b> | <b>6.512.265.424</b>      | <b>6.512.265.424</b> | <b>6.512.265.424</b>      |

Theo Quyết định số 1133/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố Hà Nội giai đoạn 2026 - 2030, hai dự án của Công ty đã được đưa vào danh mục này. Hiện, Công ty đang chờ các cơ quan chức năng xem xét, quyết định về việc triển khai dự án.

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                            | Số cuối kỳ            | Số đầu kỳ             |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                            | VND                   | VND                   |
| <b>a) Phải trả người bán ngắn hạn</b>                      | <b>7.820.843.617</b>  | <b>8.560.099.531</b>  |
| Công ty TNHH Phát triển Thương mại Hà Thị                  | -                     | 3.016.053.100         |
| Công ty TNHH Kimberly - Clark Việt Nam                     | 1.139.724.778         | 752.436.163           |
| Công ty TNHH Nước giải khát Coca-Cola Việt Nam             | 1.359.921.175         | -                     |
| Các đối tượng khác                                         | 5.321.197.664         | 4.791.610.268         |
| <b>b) Nợ quá hạn chưa thanh toán</b>                       | <b>3.250.000.000</b>  | <b>3.250.000.000</b>  |
| Ngân hàng Xuất nhập khẩu Việt Nam                          | 3.250.000.000         | 3.250.000.000         |
| <b>c) Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan</b> | <b>66.000.000</b>     | <b>66.000.000</b>     |
| Công ty Cổ phần Lương thực Sơn La                          | 66.000.000            | 66.000.000            |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>11.136.843.617</b> | <b>11.876.099.531</b> |

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                                                        | Số cuối kỳ            | Số đầu kỳ            |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                                        | VND                   | VND                  |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phú Đức | 11.431.948.000        | 5.730.067.936        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế An Phước                | -                     | 2.270.000.000        |
| Công ty Cổ phần Thực phẩm Nông sản Đông Nam Bộ         | 12.870.000.001        | -                    |
| Công ty TNHH MTV TMDV Hoàng Huy                        | 16.364.591.968        | -                    |
| Các đối tượng khác                                     | 6.505.859.898         | 171.646.499          |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>47.172.399.867</b> | <b>8.171.714.435</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo

**19. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN**

|                                        | Số cuối kỳ    | Số đầu kỳ |
|----------------------------------------|---------------|-----------|
|                                        | VND           | VND       |
| Phải trả về cổ tức, lợi nhuận năm 2025 | 6.242.896.623 | -         |

Toàn bộ số phải trả về cổ tức sẽ được thanh toán bằng tiền trong vòng 06 tháng kể từ ngày Đại hội đồng cổ đông thông qua Nghị quyết.

Công ty không có khoản cổ tức nào quá thời hạn thanh toán cho cổ tức tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

|                                           | Số đầu kỳ            | Số phải nộp/<br>phải thu trong kỳ | Số đã thực nộp/<br>khấu trừ trong kỳ | Số cuối kỳ           |
|-------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
|                                           | VND                  | VND                               | VND                                  | VND                  |
| <b>a) Thuế phải nộp</b>                   | <b>245.302.698</b>   | <b>6.266.681.860</b>              | <b>6.144.786.943</b>                 | <b>367.197.615</b>   |
| Thuế giá trị gia tăng đầu ra              | 204.885.074          | 396.565.972                       | 325.599.083                          | 275.851.963          |
| Thuế thu nhập cá nhân                     | 40.417.624           | 183.590.505                       | 201.049.027                          | 22.959.102           |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất               | -                    | 5.681.299.383                     | 5.612.912.833                        | 68.386.550           |
| Phí, lệ phí và các khoản<br>phải nộp khác | -                    | 5.226.000                         | 5.226.000                            | -                    |
| <b>b) Thuế phải thu</b>                   | <b>6.559.291.312</b> | <b>5.393.139.553</b>              | <b>183.463.584</b>                   | <b>1.349.615.343</b> |
| Thuế giá trị gia tăng                     | -                    | -                                 | 182.641.212                          | 182.641.212          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                | 1.166.151.759        | -                                 | -                                    | 1.166.151.759        |
| Thuế thu nhập cá nhân                     | 3.591.030            | 3.591.030                         | 822.372                              | 822.372              |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất               | 5.389.548.523        | 5.389.548.523                     | -                                    | -                    |

**21. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ**

|                                                 | Số cuối kỳ           | Số đầu kỳ            |
|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                 | VND                  | VND                  |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                              | <b>1.833.653.293</b> | <b>4.109.075.265</b> |
| Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê kho  | 1.833.653.293        | 1.940.938.637        |
| Doanh thu nhận trước lãi tiền gửi có kỳ hạn (i) | -                    | 2.168.136.628        |
| <b>b) Dài hạn</b>                               | <b>-</b>             | <b>340.909.085</b>   |
| Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê kho  | -                    | 340.909.085          |

Ghi chú:

(i) Thể hiện khoản tiền lãi nhận trước của các hợp đồng tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                   | Số cuối kỳ         | Số đầu kỳ          |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                   | VND                | VND                |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                | <b>980.829.974</b> | <b>654.908.567</b> |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn     | 514.980.000        | 348.230.000        |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 465.849.974        | 306.678.567        |
| <b>b) Dài hạn</b>                 | <b>249.000.000</b> | <b>281.150.000</b> |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn      | 249.000.000        | 281.150.000        |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGÂN HÀNG

|                                                                                     | Số cuối kỳ<br>VND      | Phát sinh tăng<br>VND  | Phát sinh giảm<br>VND  | Số đầu kỳ<br>VND       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                                                 | <b>106.146.878.123</b> | <b>230.632.403.590</b> | <b>243.876.187.821</b> | <b>119.390.662.354</b> |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ (i)                 | 50.348.499.948         | 154.432.239.469        | 185.275.230.373        | 81.191.490.852         |
| Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (ii) | 53.498.378.175         | 61.475.164.121         | 43.785.957.448         | 35.809.171.502         |
| Vay cá nhân (iii)                                                                   | 2.300.000.000          | 14.725.000.000         | 14.815.000.000         | 2.390.000.000          |
| <b>Cộng</b>                                                                         | <b>106.146.878.123</b> | <b>230.632.403.590</b> | <b>243.876.187.821</b> | <b>119.390.662.354</b> |

Ghi chú:

- (i) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 04/2025/6022503/HĐTD ngày 17 tháng 9 năm 2025 giữa Công ty với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ, hạn mức cấp tín dụng 130 tỷ VND, thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng hạn mức đến hết ngày 17 tháng 9 năm 2026. Mục đích bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, phát hành L/C. Thời hạn cho vay/thời hạn bảo lãnh/thời hạn L/C, lãi suất, phí được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành.
- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2025/6022503/HĐTD ngày 03 tháng 7 năm 2025 giữa Công ty với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ, hạn mức thấu chi 23 tỷ VND, thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi kể từ ngày ký Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi đến hết ngày 02 tháng 7 năm 2026. Mục đích bổ sung vốn ngắn hạn thiếu hụt tạm thời trong hoạt động sản xuất kinh doanh và không thuộc các nhu cầu vốn không được cho vay quy định trong Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi. Lãi suất trong hạn 4,8%/năm (được áp dụng trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng thấu chi).
- Các khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ có tài sản đảm bảo theo các Hợp đồng đảm bảo số 01/2025/6022503/HĐĐB, Hợp đồng đảm bảo số 02/2025/6022503/HĐĐB, Hợp đồng đảm bảo số 02/2026/6022503/HĐĐB với tổng giá trị tiền gửi có kỳ hạn làm tài sản đảm bảo là 49,2 tỷ VND.
- (ii) Hợp đồng tín dụng số 1500LAV202402951 ngày 10 tháng 12 năm 2024 giữa Công ty với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội, hạn mức cấp tín dụng 56 tỷ VND, thời hạn cấp hạn mức 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 - 2025 của Công ty. Thời hạn cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay có tài sản đảm bảo là Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/2021/HĐTG/NHNo-LTVH trị giá 40 tỷ VND ngày 02 tháng 02 năm 2021.
- (iii) Các khoản vay cá nhân để bổ sung vốn lưu động với lãi suất 4%/năm, thời hạn từ 02 - 03 tháng, các khoản vay không có tài sản đảm bảo.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

|                           | Vốn góp của<br>chủ sở hữu | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng       |
|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-----------------|
|                           | VND                       | VND                      | VND                                  | VND             |
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | 215.000.000.000           | 8.779.350.022            | 4.945.461.320                        | 228.724.811.342 |
| Lợi nhuận trong kỳ        | -                         | -                        | 6.936.551.803                        | 6.936.551.803   |
| Phân phối lợi nhuận       | -                         | 247.273.066              | (4.945.461.320)                      | (4.698.188.254) |
| Số dư tại ngày 30/06/2025 | 215.000.000.000           | 9.026.623.088            | 6.936.551.803                        | 230.963.174.891 |
| Số dư tại ngày 01/01/2026 | 215.000.000.000           | 9.026.623.088            | 6.936.551.803                        | 230.963.174.891 |
| Lợi nhuận trong kỳ        | -                         | -                        | 6.261.382.089                        | 6.261.382.089   |
| Phân phối lợi nhuận (i)   | -                         | 346.827.590              | (6.936.551.803)                      | (6.589.724.213) |
| Số dư tại ngày 30/06/2026 | 215.000.000.000           | 9.373.450.678            | 6.261.382.089                        | 230.634.832.767 |

**Ghi chú:**

(i) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 số 01/NQ-ĐHĐCĐ20/VHF ngày 22 tháng 4 năm 2026 phân phối lợi nhuận như sau:

- Trích Quỹ Đầu tư phát triển: 346.827.590 VND.
- Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi: 346.827.590 VND.
- Chia Cổ tức cho các cổ đông: 6.242.896.623 VND.

**b) Chi tiết vốn chủ sở hữu**

|                                  | Số cuối kỳ  |                        | Số đầu kỳ   |                        |
|----------------------------------|-------------|------------------------|-------------|------------------------|
|                                  | %           | VND                    | %           | VND                    |
| Tổng Công ty Lương thực Miền Bắc | 51,0%       | 109.650.000.000        | 51,0%       | 109.650.000.000        |
| Công ty TNHH Xây dựng HTB        | 24,0%       | 51.520.000.000         | 24,0%       | 51.520.000.000         |
| Bà Thái Thị Mỹ Sang              | 19,5%       | 41.999.000.000         | 19,5%       | 41.999.000.000         |
| Các cổ đông khác                 | 5,5%        | 11.831.000.000         | 5,5%        | 11.831.000.000         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>100%</b> | <b>215.000.000.000</b> | <b>100%</b> | <b>215.000.000.000</b> |

**c) Cổ phiếu**

| Khoản mục                                | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ  |
|------------------------------------------|------------|------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 21.500.000 | 21.500.000 |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 21.500.000 | 21.500.000 |
| + Cổ phiếu phổ thông                     | 21.500.000 | 21.500.000 |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 21.500.000 | 21.500.000 |
| + Cổ phiếu phổ thông                     | 21.500.000 | 21.500.000 |

Mệnh giá cổ phiếu phổ thông đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu

**25. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

|                    | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|--------------------|------------|-----------|
| Ngoại tệ các loại: |            |           |
| - Đô la Mỹ (USD)   | 4.776,47   | 5.697,55  |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo

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

|                                                        | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Doanh thu</b>                                       |                        |                        |
| Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa                     | 393.815.005.646        | 249.999.284.053        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                             | 19.556.421.985         | 18.166.817.709         |
| Doanh thu hoạt động xây dựng                           | 23.121.898.094         | 16.549.032.114         |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>436.493.325.725</b> | <b>284.715.133.876</b> |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                    | <b>8.740.883.047</b>   | <b>4.093.200.836</b>   |
| Trong đó:                                              |                        |                        |
| - Chiếu khấu thương mại                                | 8.740.883.047          | 4.093.200.836          |
| <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>427.752.442.678</b> | <b>280.621.933.040</b> |
| Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan          | -                      | 6.607.920.000          |
| (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)                       |                        |                        |

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

|                                           | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Giá vốn sản phẩm, hàng hóa đã bán         | 367.805.056.435        | 236.130.918.716        |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ                  | 11.094.609.974         | 12.204.702.466         |
| Giá vốn hợp đồng xây dựng                 | 22.519.176.907         | 16.549.032.114         |
| Hoàn nhập/Trích lập dự phòng hàng tồn kho | (2.015.973.750)        | 2.843.915.412          |
| <b>Cộng</b>                               | <b>399.402.869.566</b> | <b>267.728.568.708</b> |

**28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                    | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay         | 4.717.472.963         | 4.061.888.859         |
| Thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh | 13.786.207.843        | 11.982.398.555        |
| Thu khác                           | 369.586.852           | 526.596.883           |
| Lãi chênh lệch tỷ giá              | 1.414.377.359         | 388.706.162           |
| <b>Cộng</b>                        | <b>20.287.645.017</b> | <b>16.959.590.459</b> |

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                      | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND      |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền vay         | 3.976.334.418        | 2.145.607.680        |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá | 149.848.280          | 490.966.631          |
| <b>Cộng</b>          | <b>4.126.182.698</b> | <b>2.636.574.311</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo*

**30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                                                           | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>                   | <b>25.084.666.857</b> | <b>11.163.093.393</b> |
| Chi phí vận chuyển                                                        | 10.652.728.014        | 1.333.324.774         |
| Chi phí nhân viên                                                         | 7.396.132.289         | 4.618.336.714         |
| Chi phí công cụ, vật liệu                                                 | 79.489.759            | 85.543.925            |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                                                     | 193.264.566           | 127.308.708           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài khác                                            | 3.828.447.229         | 2.173.972.234         |
| Chi phí khác                                                              | 2.934.605.000         | 2.824.607.038         |
| <b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>       | <b>13.143.751.558</b> | <b>12.082.450.165</b> |
| Chi phí nhân viên                                                         | 7.966.927.821         | 6.181.088.852         |
| Thuế, phí và lệ phí                                                       | 222.004.610           | 189.953.947           |
| Chi phí công cụ, vật liệu                                                 | 494.656.385           | 542.797.789           |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                                                     | 169.353.568           | 210.342.506           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài khác                                            | 1.059.565.973         | 1.808.837.527         |
| Chi phí khác                                                              | 3.300.482.659         | 3.169.429.544         |
| <b>c) Các khoản giảm chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng</b> | <b>(69.239.458)</b>   | <b>(20.000.000)</b>   |
| Hoàn nhập dự phòng công nợ                                                | (69.239.458)          | (20.000.000)          |
| <b>Cộng</b>                                                               | <b>38.228.418.415</b> | <b>23.245.543.558</b> |

**31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                                  | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>(Trình bày lại)<br>VND |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| Chi phí nguyên vật liệu          | 23.093.323.051        | 20.662.285.987                     |
| Chi phí nhân công                | 15.363.060.110        | 10.799.425.566                     |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 876.508.206           | 1.033.823.743                      |
| Dự phòng                         | (69.239.458)          | (20.000.000)                       |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 25.971.260.788        | 12.864.235.275                     |
| Chi phí khác bằng tiền           | 6.607.292.599         | 6.659.507.567                      |
| <b>Cộng</b>                      | <b>71.842.205.296</b> | <b>51.999.278.138</b>              |

**32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

|                                                     | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>                         | <b>6.261.382.089</b>   | <b>4.213.594.363</b>   |
| Điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế (+)              | 154.780.629            | 185.393.165            |
| - Chi phí không được trừ                            | 154.780.629            | 185.393.165            |
| Điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế (-)              | 13.786.207.843         | 11.982.398.555         |
| Thu nhập không chịu thuế                            | 13.786.207.843         | 11.982.398.555         |
| <b>Thu nhập chịu thuế</b>                           | <b>(7.370.045.125)</b> | <b>(7.583.411.027)</b> |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp                | 20%                    | 20%                    |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b> | <b>-</b>               | <b>-</b>               |

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế. Công ty không trích lập thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm do Công ty không có thu nhập chịu thuế.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo

**32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (TIẾP THEO)**

Ngoài các khoản chi phí không được trừ trên, Công ty đã xác định thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ trên cơ sở đánh giá lợi nhuận kế toán không còn sự khác biệt đáng kể so với lợi nhuận cho mục đích tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**33. LỖ VÀ THỜI GIAN CHUYỂN LỖ**

Công ty có các khoản lỗ tính thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được sử dụng để khấu trừ vào lợi nhuận trong tương lai như sau:

|                                              | Số cuối kỳ            | Số đầu kỳ             |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                              | VND                   | VND                   |
| Các khoản lỗ lũy kế                          | 23.038.599.826        | 15.668.554.701        |
| <b>Lỗ lũy kế được chuyển trong tương lai</b> | <b>23.038.599.826</b> | <b>15.668.554.701</b> |

Kế hoạch chuyển lỗ các khoản lỗ lũy kế đến ngày 30 tháng 6 năm 2026 để tính thuế thu nhập doanh nghiệp phụ thuộc vào kết quả hoạt động kinh doanh trong tương lai của Công ty. Do Công ty chưa dự tính được khi nào sẽ có lợi nhuận để chuyển lỗ trong thời gian tới nên Công ty chưa ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả tương ứng trên báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này. Các khoản lỗ này (nếu không được chuyển lỗ hàng năm) sẽ đáo hạn theo lịch biểu sau:

| Năm phát sinh lỗ     | Thời gian | Tình Trạng      | Số lỗ tính thuế được chuyển | Số lỗ tính thuế đã chuyển | Số lỗ còn được chuyển   |
|----------------------|-----------|-----------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|
|                      |           |                 | VND                         | VND                       | VND                     |
| 2022                 | 2027      | Chưa quyết toán | (3.148.822.119)             | -                         | (3.148.822.119)         |
| 2023                 | 2028      | Chưa quyết toán | (2.100.592.173)             | -                         | (2.100.592.173)         |
| 2024                 | 2029      | Chưa quyết toán | (5.786.748.155)             | -                         | (5.786.748.155)         |
| 2025                 | 2030      | Chưa quyết toán | (4.632.392.254)             | -                         | (4.632.392.254)         |
| 6 tháng đầu năm 2026 | 2031      | Chưa quyết toán | (7.370.045.125)             | -                         | (7.370.045.125)         |
| <b>Cộng</b>          |           |                 | <b>(23.038.599.826)</b>     | <b>-</b>                  | <b>(23.038.599.826)</b> |

**34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

|                                                             | Kỳ này        | Kỳ trước      |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                             | VND           | VND           |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp            | 6.261.382.089 | 4.213.594.363 |
| Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 6.261.382.089 | 4.213.594.363 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ         | 21.500.000    | 21.500.000    |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                             | <b>291</b>    | <b>196</b>    |

Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này, Công ty chưa có kế hoạch phân phối lợi nhuận cho kỳ hoạt động 6 tháng năm 2026; do đó, chưa có cơ sở để xác định các khoản điều chỉnh lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.

Quỹ Khen thưởng phúc lợi năm 2025 được trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-ĐHĐCĐ20/VHF ngày 22 tháng 4 năm 2026. Giá trị phân phối này tác động đến lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ được điều chỉnh trên thông tin so sánh của Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, do Công ty không xác định được giá trị phân phối cho kỳ hoạt động 6 tháng năm 2025.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo*

**35. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Trong kỳ, ngoài Thuyết minh số 17, Công ty có các số dư và giao dịch chủ yếu sau với bên liên quan:

|                                              | Mối liên hệ              | Năm nay              | Năm trước            |
|----------------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
|                                              |                          | VND                  | VND                  |
| <b>Bán hàng hóa</b>                          |                          | -                    | <b>6.607.920.000</b> |
| Tổng Công ty Lương thực Miền Bắc             | Công ty mẹ               | -                    | 6.607.920.000        |
| <b>Thu tiền bán hàng</b>                     |                          | -                    | <b>6.657.955.000</b> |
| Tổng Công ty Lương thực Miền Bắc             | Công ty mẹ               | -                    | 6.657.955.000        |
| <b>Mua hàng hóa, cung cấp dịch vụ</b>        |                          | -                    | <b>6.642.890.000</b> |
| Công ty Cổ phần Lương thực Sơn La            | Cùng Công ty mẹ          | -                    | 60.000.000           |
| Công ty Cổ phần Lương thực Hà Bắc            | Cùng Công ty mẹ          | -                    | 6.582.890.000        |
| - Chi nhánh Đồng Tháp                        |                          |                      |                      |
| <b>Thanh toán tiền mua hàng, phí dịch vụ</b> |                          | -                    | <b>6.582.890.000</b> |
| Công ty Cổ phần Lương thực Hà Bắc            | Cùng Công ty mẹ          | -                    | 6.582.890.000        |
| - Chi nhánh Đồng Tháp                        |                          |                      |                      |
| <b>Chia cổ tức</b>                           |                          | <b>5.921.111.598</b> | <b>4.221.496.388</b> |
| Tổng Công ty Lương thực Miền Bắc             | Công ty mẹ               | 3.183.877.278        | 2.269.966.746        |
| Công ty TNHH Xây dựng HTB                    | Cổ đông lớn              | 1.495.972.251        | 1.066.563.491        |
| Bà Thái Thị Mỹ Sang                          | Cổ đông lớn              | 1.219.513.559        | 869.460.405          |
| Ông Lê Văn Thành                             | Chủ tịch                 | 290.367              | 207.019              |
| Ông Nguyễn Anh Dũng                          | Thành viên               | 958.212              | 683.164              |
| Ông Nguyễn Văn Toàn                          | Thành viên kiêm Giám đốc | 2.700.416            | 1.925.280            |
| Ông Nguyễn Khắc Quý                          | Phó Giám đốc             | 1.597.020            | 1.138.606            |
| Ông Lê Hải Long                              | Phó Giám đốc             | 10.685.516           | 7.618.311            |
| Bà Bùi Thị Thu Hiền                          | Kế toán trưởng           | 5.516.978            | 3.933.367            |

**Thù lao Hội đồng Quản trị, thu nhập Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng**

| Thu nhập của Hội đồng Quản trị,<br>Ban Giám đốc, Kế toán trưởng | Chức vụ                  | Năm nay              | Năm trước            |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                 |                          | VND                  | VND                  |
| Ông Lê Văn Thành                                                | Chủ tịch                 | 223.235.840          | 223.418.128          |
| Ông Nguyễn Anh Dũng                                             | Thành viên               | 177.600.000          | 160.833.282          |
| Bà Lưu Thị Tuyết Mai                                            | Thành viên               | 18.000.000           | 18.000.000           |
| Bà Đỗ Thị Hồng Thủy                                             | Thành viên               | 18.000.000           | 18.000.000           |
| Ông Nguyễn Văn Toàn                                             | Thành viên kiêm Giám đốc | 192.140.480          | 194.215.534          |
| Ông Nguyễn Khắc Quý                                             | Phó Giám đốc             | 163.593.917          | 158.475.214          |
| Ông Lê Hải Long                                                 | Phó Giám đốc             | 139.476.001          | 168.684.000          |
| Bà Nguyễn Thị Kim Thanh                                         | Phó Giám đốc             | 155.947.518          | -                    |
| Bà Bùi Thị Thu Hiền                                             | Kế toán trưởng           | 152.888.959          | 128.852.280          |
| <b>Cộng</b>                                                     |                          | <b>1.240.882.715</b> | <b>1.070.478.438</b> |
| <b>Thu nhập Ban Kiểm soát</b>                                   |                          |                      |                      |
| Bà Nguyễn Thị Trang                                             | Trưởng Ban Kiểm soát     | 12.000.000           | 12.000.000           |
| Bà Vũ Diệu Thuý                                                 | Thành viên               | 104.784.476          | 101.965.255          |
| Ông Hoàng Hùng                                                  | Thành viên               | 12.000.000           | 12.000.000           |
| <b>Cộng</b>                                                     |                          | <b>128.784.476</b>   | <b>125.965.255</b>   |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo*

**36. THÔNG TIN KHÁC****Hợp đồng hợp tác kinh doanh không hình thành pháp nhân:**

- i. Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 114/HĐHTKD ngày 16 tháng 7 năm 2009, Công ty và Công ty Cổ phần Địa ốc A.C.B cùng hợp tác kinh doanh trong việc xây dựng Tòa nhà văn phòng tại 231 Cầu Giấy, thời hạn hợp tác là 50 năm kể từ ngày nhận bàn giao mặt bằng lô đất và được cấp phép đầu tư, giấy phép xây dựng. Công ty góp quyền sử dụng đất tại 231 Cầu Giấy, Công ty Cổ phần Địa ốc A.C.B bỏ vốn đầu tư xây dựng dự án. Công ty Cổ phần Địa ốc A.C.B có quyền tự quyết định các hoạt động đầu tư xây dựng, khai thác, kinh doanh trong khuôn khổ Dự án, được quyền quản lý, sử dụng, khai thác cũng như các quyết định khác có liên quan đến công trình. Tại ngày 21 tháng 8 năm 2017, Công ty và Công ty Cổ phần Địa ốc A.C.B thanh lý hợp đồng nêu trên và bàn giao toàn bộ dự án cho bên nhận chuyển nhượng là Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước.
- ii. Ngày 22 tháng 12 năm 2016, Công ty và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01-2016/HĐHTKD-VHF-ĐP ngày 22 tháng 12 năm 2016, theo đó hai bên cùng hợp tác kinh doanh trong việc xây dựng Tòa nhà văn phòng tại 231 Cầu Giấy, thời hạn hợp tác là 42 năm kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2016 không hình thành pháp nhân; Công ty góp quyền sử dụng đất tại 231 Cầu Giấy, Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước bỏ vốn đầu tư xây dựng dự án. Tiền thuê đất trả hàng năm do Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước chi trả, Công ty nộp vào ngân sách Nhà nước. Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước có quyền tự quyết định các hoạt động đầu tư xây dựng, khai thác, kinh doanh trong khuôn khổ Dự án, được quyền quản lý, sử dụng, khai thác cũng như các quyết định khác có liên quan đến công trình.

Công ty được hưởng lợi nhuận cố định không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh và tiến độ thực hiện xây dựng dự án với số tiền là 1.960.637.552 VND/năm và tổng lợi nhuận trong thời gian hợp tác khoảng 76,5 tỷ VND sẽ được Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước thanh toán trước ngày 30 tháng 12 năm 2020. Đến ngày phát hành báo cáo soát xét này, Công ty chưa nhận được số tiền thanh toán còn lại là 59,95 tỷ VND. Công ty chưa ghi nhận điều chỉnh nào liên quan đến giao dịch này trong Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Ngày 18 tháng 4 năm 2026, Ủy ban nhân dân phường Cầu Giấy đã ra Quyết định số 542/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do người sử dụng đất có văn bản tự nguyện trả lại đất. Theo đó, Công ty bị thu hồi 203,06 m<sup>2</sup> đất đang sử dụng tại địa chỉ số 231 đường Cầu Giấy, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội để bàn giao cho địa phương thực hiện công tác bồi thường theo quy định.

Đối với phần diện tích đất còn lại, Công ty đang làm việc với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục điều chỉnh thời hạn thuê đất và hoàn thiện hồ sơ pháp lý của dự án.

**37. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty được giao đất và ký một số các hợp đồng thuê đất với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại thành phố Hà Nội; thời gian thuê đất từ 10 - 50 năm để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tiền thuê đất được trả hàng năm theo đơn giá được thông báo bởi Cơ quan thuế; tổng số tiền thuê đất tối thiểu phải trả hàng năm khoảng 19 tỷ VND.

Trong đó:

- Diện tích đất tại 231 Cầu Giấy được Công ty dùng để hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Đại Phước theo Thuyết minh số 36 - Thông tin khác tại phần Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ. Tiền thuê đất tối thiểu phải trả hàng năm khoảng 1,4 tỷ VND.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo*

**38. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty như sau:

|                                           | <b>Số cuối kỳ</b> | <b>Số đầu kỳ</b> |
|-------------------------------------------|-------------------|------------------|
|                                           | <b>VND</b>        | <b>VND</b>       |
| Các khoản vay                             | 106.146.878.123   | 119.390.662.354  |
| Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền   | 4.332.857.638     | 17.656.376.145   |
| Nợ thuần                                  | 101.814.020.485   | 101.734.286.209  |
| Vốn chủ sở hữu                            | 230.634.832.767   | 230.963.174.891  |
| <b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b> | <b>44,15%</b>     | <b>44,05%</b>    |

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 4.

**Các loại công cụ tài chính**

|                                      | <b>Giá trị ghi sổ</b>  |                        | <b>Giá trị hợp lý</b>  |                        |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                      | <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>Số đầu kỳ</b>       | <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>Số đầu kỳ</b>       |
|                                      | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| <b>Tài sản tài chính</b>             |                        |                        |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 4.332.857.638          | 17.656.376.145         | 4.332.857.638          | 17.656.376.145         |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 44.625.167.826         | 59.315.772.575         | 44.625.167.826         | 59.315.772.575         |
| Đầu tư tài chính                     | 179.152.241.466        | 181.791.369.600        | 179.152.241.466        | 181.791.369.600        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>228.110.266.930</b> | <b>258.763.518.320</b> | <b>228.110.266.930</b> | <b>258.763.518.320</b> |
| <b>Công nợ tài chính</b>             |                        |                        |                        |                        |
| Các khoản vay                        | 106.146.878.123        | 119.390.662.354        | 106.146.878.123        | 119.390.662.354        |
| Phải trả người bán và phải trả khác  | 18.609.570.214         | 12.812.158.098         | 18.609.570.214         | 12.812.158.098         |
| Chi phí phải trả                     | 284.916.866            | 631.199.818            | 284.916.866            | 631.199.818            |
| <b>Cộng</b>                          | <b>125.041.365.203</b> | <b>132.834.020.270</b> | <b>125.041.365.203</b> | <b>132.834.020.270</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo*

### 38. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

#### Các loại công cụ tài chính (Tiếp theo)

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

#### Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

#### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chịu rủi ro thị trường, bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất, rủi ro về giá hàng hóa, rủi ro tín dụng và các rủi ro về giá khác như cổ phiếu.

#### Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

#### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

#### Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản và

và đủ vốn mà chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Các bảng này trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo*

**38. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

*Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)*

|                                      | <u>Dưới 1 năm</u>      | <u>Từ 5 năm trở lên</u> | <u>Tổng</u>            |
|--------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
|                                      | <u>VND</u>             | <u>VND</u>              | <u>VND</u>             |
| <b>Số cuối kỳ</b>                    |                        |                         |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 4.332.857.638          | -                       | 4.332.857.638          |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 44.625.167.826         | -                       | 44.625.167.826         |
| Đầu tư tài chính                     | 164.010.871.866        | 15.141.369.600          | 179.152.241.466        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>212.968.897.330</b> | <b>15.141.369.600</b>   | <b>228.110.266.930</b> |
| <b>Số đầu kỳ</b>                     |                        |                         |                        |
| Các khoản vay                        | 106.146.878.123        | -                       | 106.146.878.123        |
| Phải trả người bán và phải trả khác  | 18.360.570.214         | 249.000.000             | 18.609.570.214         |
| Chi phí phải trả                     | 284.916.866            |                         | 284.916.866            |
| <b>Cộng</b>                          | <b>124.792.365.203</b> | <b>249.000.000</b>      | <b>125.041.365.203</b> |
| <b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>  | <b>88.176.532.127</b>  | <b>14.892.369.600</b>   | <b>103.068.901.727</b> |
|                                      | <u>Dưới 1 năm</u>      | <u>Từ 5 năm trở lên</u> | <u>Tổng</u>            |
|                                      | <u>VND</u>             | <u>VND</u>              | <u>VND</u>             |
| <b>Số đầu kỳ</b>                     |                        |                         |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 17.656.376.145         | -                       | 17.656.376.145         |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 59.315.772.575         | -                       | 59.315.772.575         |
| Đầu tư tài chính                     | 166.650.000.000        | 15.141.369.600          | 181.791.369.600        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>243.622.148.720</b> | <b>15.141.369.600</b>   | <b>258.763.518.320</b> |
| <b>Số đầu kỳ</b>                     |                        |                         |                        |
| Các khoản vay                        | 119.390.662.354        | -                       | 119.390.662.354        |
| Phải trả người bán và phải trả khác  | 12.531.008.098         | 281.150.000             | 12.812.158.098         |
| Chi phí phải trả                     | 631.199.818            | -                       | 631.199.818            |
| <b>Cộng</b>                          | <b>132.552.870.270</b> | <b>281.150.000</b>      | <b>132.834.020.270</b> |
| <b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>  | <b>111.069.278.450</b> | <b>14.860.219.600</b>   | <b>125.929.498.050</b> |

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

**39. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ**

Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia trong kỳ (Mã số 27) không bao gồm 12.133.598.554 VND là chênh lệch cuối kỳ đầu kỳ của Lãi dự thu và cổ tức chưa được nhận. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên chỉ tiêu tăng/giảm các khoản phải thu (Mã số 09) trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo

**40. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và số liệu của báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025.

Như trình bày tại Thuyết minh số 03, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty áp dụng các quy định chuyển tiếp của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và không trình bày lại một số thông tin so sánh của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu chịu ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này. Theo đó, một số chỉ tiêu của Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026 có thể không so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.



**Nguyễn Văn Toàn**  
Giám đốc

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

**Bùi Thị Thu Hiền**  
Kế toán trưởng

**Bùi Thị Thu Hiền**  
Người lập biểu