

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GREEN+



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 02
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	03 - 04
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	05 - 07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	09 - 10
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 46

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+ (sau đây gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1301009978, cấp lần đầu ngày 01 tháng 06 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bến Tre (nay là Sở Tài chính tỉnh Vĩnh Long) cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 15 gần nhất ngày 08 tháng 08 năm 2025 nội dung thay đổi liên quan đến cập nhật địa chỉ kinh doanh.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

Kinh doanh sản phẩm thực phẩm chức năng và cho thuê mặt bằng.

Mã chứng khoán: GPC (Đăng ký giao dịch Upcom).

Trụ sở chính: Lô AIV-1, khu công nghiệp Giao Long giai đoạn 2, Xã Giao Long, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ gồm có

Hội đồng Quản trị

Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch
Bà Đặng Bích Hồng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 09/06/2026)
Bà Lâm Thị Diệu Hương	Thành viên
Ông Phạm Hoàng Lương	Thành viên độc lập

Ban Kiểm soát

Ông Hàng Nhật Quang	Trưởng ban
Ông Trần Công Lộc	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Cường	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Lê Đình Phong	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Công Thành	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ như sau

Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch
Ông Lê Đình Phong	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC được chỉ định là kiểm toán viên cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi cơ sở này không còn thích hợp.
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm thiết lập và duy trì hệ thống kế toán phù hợp nhằm phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty và làm cơ sở lập báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ tài sản và thiết lập các kiểm soát cần thiết nhằm phòng ngừa và phát hiện gian lận hoặc sai sót. Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng, tại thời điểm lập báo cáo, không có thông tin về gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính liên quan đến Ban Tổng Giám đốc hoặc các cá nhân giữ vai trò quan trọng trong hệ thống kiểm soát nội bộ.

6. Phê chuẩn báo cáo tài chính

Theo đây, Chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Vĩnh Long
Đặng Đức Thành

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Số: B0626198-SXR/MOORE AISC-DN3

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GREEN+

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+** (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 29 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+** tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC

Thay mặt và đại diện



Đoàn Nguyễn Minh Tâm

Giám đốc Kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 4277-2023-005-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		165.853.026.617	227.632.213.816
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	205.124.387	651.603.026
1. Tiền	111		205.124.387	651.603.026
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		79.625.238.754	50.180.326.575
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2a	79.625.238.754	50.180.326.575
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		74.896.322.550	166.378.434.470
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	29.978.650.726	38.805.386.726
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	15.223.995.170	12.858.652.055
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	30.343.245.000	115.317.181.435
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.3,4	(649.568.346)	(602.785.746)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	10.942.024.707	10.156.374.818
1. Hàng tồn kho	141		10.942.024.707	10.156.374.818
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		184.316.219	265.474.927
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	184.316.219	265.474.927

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		471.116.924.480	470.930.958.508
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		591.680.750	591.680.750
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	591.680.750	591.680.750
II. Tài sản cố định	220		9.811.743.918	10.132.923.252
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	7.354.120.394	7.645.301.648
<i>Nguyên giá</i>	222		10.723.000.000	10.723.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(3.368.879.606)	(3.077.698.352)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	2.457.623.524	2.487.621.604
<i>Nguyên giá</i>	228		2.999.808.000	2.999.808.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(542.184.476)	(512.186.396)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.11	37.675.458.366	37.953.083.364
<i>Nguyên giá</i>	241		42.210.000.000	42.210.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(4.534.541.634)	(4.256.916.636)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		171.905.191.334	171.326.953.531
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.12	171.905.191.334	171.326.953.531
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2b	250.183.901.765	250.186.174.791
1. Đầu tư vào công ty con	261		60.000.000.000	60.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		183.000.000.000	183.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		7.250.000.000	7.250.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(66.098.235)	(63.825.209)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		948.948.347	740.142.820
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	948.948.347	740.142.820
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (100+200)	280		636.969.951.097	698.563.172.324

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		55.568.616.875	116.695.410.724
I. Nợ ngắn hạn	310		47.099.667.845	107.979.372.708
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	579.421.870	3.411.551
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	3.169.530.000	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15	301.782.955	2.343.061.973
4. Phải trả người lao động	315		181.300	181.300
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	2.769.246.483	6.805.788.250
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		7.363.636	7.363.636
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17a	237.777.095	469.628.247
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18a	39.873.251.122	97.717.072.922
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.19	161.113.384	632.864.829
II. Nợ dài hạn	330		8.468.949.030	8.716.038.016
1. Phải trả dài hạn khác	338	V.17b	500.000.000	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.18b	7.968.949.030	8.716.038.016
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.20	581.401.334.222	581.867.761.600
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		540.721.430.000	540.721.430.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		540.721.430.000	540.721.430.000
2. Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	420		40.679.904.222	41.146.331.600
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		40.899.831.600	39.565.128.431
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(219.927.378)	1.581.203.169
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (300+400)	440		636.969.951.097	698.563.172.324

Phê duyệt, ngày 29 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Kế toán trưởng

Phòng Giám đốc









Nguyễn Thị Ngọc Tuyền

Nguyễn Quốc Việt

Lê Đình Phong

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	48.618.131.461	37.051.651.407
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		48.618.131.461	37.051.651.407
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	43.261.673.877	26.528.077.599
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		5.356.457.584	10.523.573.808
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	2.173.859.705	1.017.293.461
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	1.960.556.596	2.265.245.154
Trong đó: Chi phí đi vay	24		1.956.203.643	2.789.419.785
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	653.550.955	1.630.627.579
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	4.968.519.735	5.696.362.524
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26))	30		(52.309.997)	1.948.632.012
12. Thu nhập khác	31	VI.7	257.367.885	201.646.600
13. Chi phí khác	32	VI.8	358.070.367	323.864.947
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(100.702.482)	(122.218.347)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(153.012.479)	1.826.413.665
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	66.914.899	568.610.417
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(219.927.378)	1.257.803.248

Phê duyệt, ngày 29 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Ngọc Tuyền

Nguyễn Quốc Việt

Lê Đình Phong

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(153.012.479)	1.826.413.665
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10,11	598.804.332	598.804.332
Các khoản dự phòng	03	VI.2,4,6	49.055.626	(524.175.242)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(2.173.857.069)	(1.016.852.609)
Chi phí đi vay	06	VI.4	1.956.203.643	2.789.419.785
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		277.194.053	3.673.609.931
Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		91.435.329.320	(42.153.168.012)
Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(785.649.889)	4.693.559.158
Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		2.753.791.417	8.599.549.244
Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		(127.646.819)	(167.683.746)
Chi phí đi vay đã trả	14		(5.835.337.872)	(1.163.311.362)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(852.245.091)	(337.275.070)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(718.251.445)	(135.237.963)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		86.147.183.674	(26.989.957.820)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(578.237.803)	(1.119.339.496)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(41.875.000.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		13.310.062.466	-
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	43.310.000.000
5. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.140.423.810	2.135.919.154
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(28.002.751.527)	44.326.579.658

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	VIII.1	36.387.324.550	20.293.918.405
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	VIII.2	(94.978.235.336)	(50.099.254.087)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(58.590.910.786)	(29.805.335.682)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+ 30 + 40)	50		(446.478.639)	(12.468.713.844)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		651.603.026	13.029.594.958
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1	205.124.387	560.881.114

Phê duyệt, ngày 29 tháng 08 năm 2026
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Nguyễn Thị Ngọc Tuyên

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Việt

Tổng Giám đốc



Lê Đình Phong

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

I.1. Thông tin về Công ty

Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+ (sau đây gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1301009978, cấp lần đầu ngày 01 tháng 06 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bến Tre (nay là Sở Tài chính tỉnh Vĩnh Long) cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 15 gần nhất ngày 08 tháng 08 năm 2025 nội dung thay đổi liên quan đến cập nhật địa chỉ kinh doanh.

Mã chứng khoán: GPC (Đăng ký giao dịch Upcom).

Trụ sở chính: Lô AIV-1, khu công nghiệp Giao Long giai đoạn 2, Xã Giao Long, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam.

I.2. Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam.

I.3. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là thương mại, dịch vụ.

I.4. Ngành nghề kinh doanh chính

Kinh doanh sản phẩm thực phẩm chức năng và cho thuê mặt bằng.

I.5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

I.6. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Không có.

I.7. Số người lao động tại thời điểm cuối kỳ

Tổng số người lao động đến ngày 30 tháng 06 năm 2026: 25 người. (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 29 người)

I.8. Cấu trúc doanh nghiệp

I.8.1. Danh sách các công ty con

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty con	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh	Kinh doanh phân bón	85,7%	85,7%	85,7%

I.8.2. Danh sách các công ty liên kết

Các khoản đầu tư mà Công ty không có quyền kiểm soát nhưng có ảnh hưởng đáng kể được trình bày như sau:

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có một (01) công ty liên kết sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty liên kết	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	22,9%	22,9%	22,9%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.8.3. Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có ba (03) đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc như sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Hồ Chí Minh - Công ty Cổ phần Tập Đoàn Green+	Tầng 2, Tòa nhà Green+, Số 73-75 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Chi nhánh Hà Nội - Công ty Cổ phần Tập Đoàn Green+	Phòng 312, Tầng 3 Tòa VCCI, Số 9 Đào Duy Anh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Địa điểm kinh doanh - Công ty Cổ phần Tập Đoàn Green+	Số 72, Đường Hàm Nghi, Phường Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

I.9. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026, Công ty đã chuyển đổi việc lập và trình bày Báo cáo tài chính từ chế độ kế toán theo Thông tư 200/2014/TT-BTC sang Thông tư 99/2025/TT-BTC có hiệu lực từ ngày 01/01/2026. Do sự khác biệt về nguyên tắc ghi nhận, đo lường và trình bày giữa hai chế độ kế toán, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính kỳ này không hoàn toàn so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước. Công ty không thực hiện điều chỉnh hồi tố số liệu kỳ trước. Các ảnh hưởng trọng yếu của việc thay đổi chế độ kế toán đã được trình bày tại các thuyết minh có liên quan.

I.10. Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá khả năng hoạt động liên tục của Công ty trên cơ sở các thông tin hiện có tại ngày kết thúc kỳ kế toán và kết luận rằng việc áp dụng cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp. Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu nào có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

II.1. Niên độ kế toán

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

II.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (VND).
Trong năm tài chính, Công ty không có thay đổi về đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán so với năm trước.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

III.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") và các quy định có liên quan trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG**IV.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

IV.2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Việc quy đổi ngoại tệ được thực hiện theo tỷ giá giao dịch thực tế phù hợp với bản chất giao dịch và quy định tại Thông tư 99 cùng các chuẩn mực kế toán hiện hành. Các nghĩa vụ thuế liên quan đến giao dịch bằng ngoại tệ được thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

Tỷ giá giao dịch thực tế: Được lựa chọn tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi thường xuyên có giao dịch.

Tỷ giá ghi sổ: Tỷ giá ghi sổ bao gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Việc áp dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hay tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền tùy theo đặc điểm và yêu cầu quản lý các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ của doanh nghiệp.

Tỷ giá hối đoái lựa chọn áp dụng khi kế toán chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ

Các giao dịch bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh hoặc theo tỷ giá trong hợp đồng (nếu có). Các khoản nhận trước, trả trước được ghi nhận theo tỷ giá tại thời điểm thanh toán. Các khoản mục tiền tệ, công nợ và vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo tỷ giá tại thời điểm phát sinh và áp dụng nhất quán cho cả bên Nợ và bên Có.

Tỷ giá hối đoái khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là các khoản được thu hồi hoặc phải thanh toán bằng ngoại tệ, bao gồm: tiền gửi.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, là tỷ giá mua – bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng nơi Công ty thường xuyên giao dịch. Đối với tiền gửi ngoại tệ, tỷ giá đánh giá lại được xác định theo tỷ giá của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản.

Tỷ giá quy đổi tại ngày 30/06/2026 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam như sau: Tỷ giá mua - bán chuyển khoản trung bình là 26.286 VND/USD.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định trên cơ sở bù trừ giữa lãi và lỗ và được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

IV.3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi không kỳ hạn.

Các khoản tiền được ghi nhận theo giá trị thực tế; các khoản có gốc ngoại tệ được quy đổi và đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế theo quy định hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**IV.4.1. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi có kỳ hạn và các khoản cho vay. Các khoản đầu tư này không bao gồm các công cụ tài chính nắm giữ cho mục đích kinh doanh. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản đầu tư được phân loại là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại đến ngày đáo hạn.

Doanh thu lãi được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo nguyên tắc dồn tích dựa trên thời gian nắm giữ và lãi suất thực tế. Lãi nhận trước được phân bổ dần; lãi nhận sau/định kỳ được ghi nhận theo từng kỳ phát sinh. Khi đáo hạn hoặc thanh lý trước hạn, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ (sau khi trừ dự phòng và chi phí liên quan) được ghi nhận vào kết quả hoạt động tài chính trong kỳ.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, nếu có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của doanh nghiệp có khả năng không thu hồi được, Công ty thực hiện trích lập dự phòng tổn thất theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và trình bày trên tài khoản dự phòng tổn thất tài sản.

IV.4.2. Đầu tư vào công ty con; công ty liên kết

Đầu tư vào công ty con phản ánh giá trị các khoản đầu tư trực tiếp tại các đơn vị có tư cách pháp nhân và hạch toán độc lập mà Công ty nắm quyền kiểm soát. Quyền này được xác lập khi Công ty sở hữu trên 50% quyền biểu quyết hoặc có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của bên nhận đầu tư đó. Việc xác định quyền kiểm soát dựa trên bản chất thực tế của mối quan hệ, một khoản đầu tư vẫn được phân loại là công ty con dù tỷ lệ sở hữu dưới 50% nếu Công ty nắm quyền chi phối thực tế, và ngược lại.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát. Ảnh hưởng đáng kể thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết hoặc có khả năng tham gia vào các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị được đầu tư.

Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Cổ tức và lợi nhuận phát sinh trước thời điểm mua khoản đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận phát sinh sau thời điểm mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Đối với cổ tức nhận bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm và không ghi nhận giá trị.

Việc xác định quyền kiểm soát và ảnh hưởng đáng kể được thực hiện trên cơ sở bản chất giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính và không bị ảnh hưởng bởi kế hoạch thanh lý trong tương lai. Trường hợp quyền này bị hạn chế bởi các yếu tố pháp lý hoặc điều hành, Công ty đánh giá theo thực tế để phân loại khoản đầu tư. Khi không còn quyền kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể, khoản đầu tư được ghi giảm; chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ được ghi nhận vào kết quả tài chính trong kỳ.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá khả năng tổn thất của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết trên cơ sở các bằng chứng khách quan và thông tin hiện có, bao gồm tình hình lỗ lũy kế, suy giảm giá trị tài sản hoặc khả năng thu hồi vốn của đơn vị được đầu tư, đối với các khoản đầu tư niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Dự phòng được trích lập khi giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư thấp hơn giá trị ghi sổ. Giá trị có thể thu hồi được xác định trên cơ sở giá trị hợp lý (nếu xác định được) hoặc giá trị tài sản thuần của đơn vị được đầu tư (được xác định trên cơ sở tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và khả năng tạo dòng tiền trong tương lai của đơn vị nhận đầu tư). Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và được hoàn nhập khi nguyên nhân dẫn đến việc trích lập không còn.

Việc trích lập dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được thực hiện căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất của doanh nghiệp được đầu tư. Trường hợp đơn vị được đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con, việc trích lập dự phòng được căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng của doanh nghiệp được đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.4.3. Đầu tư vào đơn vị khác

Đầu tư khác phản ánh giá trị hiện có và biến động tăng, giảm của các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết. Các khoản đầu tư này bao gồm các khoản đầu tư vào công cụ vốn mà Công ty không có quyền kiểm soát, không có quyền đồng kiểm soát và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp khi mua. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư được theo dõi theo giá gốc trừ dự phòng tổn thất (nếu có). Cổ tức, lợi nhuận được chia trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư, sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính;

Khi thanh lý, nhượng bán, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư mà nhà đầu tư nắm giữ lâu dài (không phải là các khoản đầu tư vào chứng khoán kinh doanh, đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết), việc lập dự phòng được thực hiện như sau:

- Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào lỗ lũy kế, suy giảm giá trị tài sản hoặc khả năng thu hồi vốn của đơn vị được đầu tư.

IV.5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu phản ánh quyền đòi tiền hoặc lợi ích kinh tế của Công ty từ các đối tượng phát sinh từ các giao dịch đã thực hiện. Khoản phải thu được xác định theo giá trị gốc, theo dõi chi tiết theo đối tượng và kỳ hạn. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu được trình bày theo giá trị gốc sau khi trừ đi dự phòng phải thu khó đòi (nếu có) đã trích lập.

Các khoản phải thu được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào bản chất khoản phải thu và thời gian thu hồi dự kiến không quá hoặc trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải thu của Công ty bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu về bán sản phẩm, hàng hóa, bất động sản đầu tư, tài sản cố định, các khoản đầu tư tài chính, cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với khách hàng, trong đó quyền thu tiền chỉ phụ thuộc vào yếu tố thời gian. Khoản mục này cũng bao gồm các khoản phải thu của bên nhận thầu xây dựng cơ bản đối với bên giao thầu về khối lượng công việc đã hoàn thành.

Phải thu khác bao gồm các khoản phải thu phát sinh ngoài hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ và quan hệ nội bộ, như khoản cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ, tiền lãi cho vay, các khoản bồi thường, các khoản chi hộ, thu hộ và các khoản phải thu khác theo quy định. Đối với các khoản phải thu khác có giá trị trọng yếu, Công ty thực hiện theo dõi và thuyết minh chi tiết về bản chất giao dịch, giá trị, thời gian phát sinh, thời hạn hoàn trả/thu hồi, tình trạng quá hạn (nếu có) và các điều khoản liên quan theo quy định hiện hành.

Dự phòng phải thu khó đòi: Công ty đánh giá khả năng thu hồi các khoản phải thu dựa trên các bằng chứng khách quan như: tình trạng nợ quá hạn, năng lực tài chính của khách nợ và các dấu hiệu suy giảm khả năng thanh toán khác. Dự phòng được trích lập đối với các khoản nợ quá hạn hoặc nợ chưa đến hạn nhưng có bằng chứng cho thấy có thể không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ giá trị. Mức trích lập được xác định căn cứ vào thời gian quá hạn hoặc mức tổn thất không thu hồi được ước tính đối với từng khoản phải thu theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Việc hoàn nhập được thực hiện khi số dự phòng cần lập thấp hơn số dự phòng hiện có trên sổ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.6. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các tài sản được mua vào để bán trong kỳ kinh doanh thông thường, bao gồm: hàng mua đang đi đường, hàng hóa và hàng gửi đi bán.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp khác để đưa hàng tồn kho đến địa điểm và trạng thái hiện tại, sau khi trừ các khoản giảm giá và chiết khấu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, hàng tồn kho được trình bày theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước – xuất trước (FIFO). Phương pháp này được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, theo đó các nghiệp vụ nhập, xuất và tồn kho được phản ánh thường xuyên, liên tục trên sổ kế toán.

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định trên cơ sở giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết để tiêu thụ. Khoản dự phòng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ. Việc trích lập và hoàn nhập được thực hiện trên cơ sở so sánh giữa số dự phòng phải lập và số dư dự phòng đã ghi nhận.

IV.7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang**IV.7.1. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình**

TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành, bao gồm: chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, nguyên giá được xác định một cách đáng tin cậy, có thời gian sử dụng trên 1 năm và có đủ tiêu chuẩn giá trị theo quy định hiện hành.

TSCĐ hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi TSCĐ được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tùy thuộc vào nguồn hình thành, nguyên giá TSCĐ hữu hình được xác định như sau:

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua sắm bao gồm giá mua sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá, các khoản thuế phát sinh khi mua TSCĐ không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để nó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp như chi phí chuẩn bị mặt bằng, chi phí vận chuyển, bốc xếp, lắp đặt, chạy thử và các chi phí liên quan khác. Đối với tài sản là bất động sản, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được xác định và ghi nhận riêng biệt theo quy định của pháp luật.

IV.7.2. Nguyên tắc kế toán TSCĐ vô hình

TSCĐ vô hình là các tài sản không có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ hoặc cho thuê, thỏa mãn các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành.

TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ 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. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai và được xác định một cách đáng tin cậy được vốn hóa vào nguyên giá.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.7.2. Nguyên tắc kế toán TSCĐ vô hình (tiếp theo)

Khi ghi giảm tài sản cố định vô hình do bán hoặc thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ; phần chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị còn lại được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

Tùy thuộc vào nguồn hình thành, nguyên giá TSCĐ vô hình được xác định như sau:

Nguyên giá TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì nguyên giá TSCĐ là số tiền Công ty đã trả để có được quyền sử dụng đất hợp pháp (gồm chi phí đã trả cho tổ chức, cá nhân chuyển nhượng; chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,...) hoặc theo thỏa thuận của các bên góp vốn. Việc xác định TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ;

IV.7.3. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư ("BĐSDT")

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, một phần nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do Công ty nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, không sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản lý hoặc để bán trong kỳ kinh doanh thông thường.

BĐSDT được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá, bao gồm toàn bộ chi phí thực tế hoặc giá trị hợp lý của tài sản trao đổi để có được tài sản đến thời điểm đưa vào sử dụng. Nguyên giá được xác định tùy theo từng trường hợp: mua (gồm giá mua và chi phí liên quan trực tiếp), tự xây dựng (gồm giá thành thực tế và chi phí liên quan), hoặc thuê tài chính theo quy định hiện hành. Các chi phí không cần thiết để đưa tài sản vào trạng thái hoạt động, chi phí phát sinh trước khi tài sản hoạt động bình thường và các chi phí bất thường không được tính vào nguyên giá. Chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty thuyết minh giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư trên cơ sở thông tin thị trường hoặc các phương pháp định giá phù hợp. Trường hợp không thể xác định được giá trị hợp lý một cách đáng tin cậy, Công ty thuyết minh rõ lý do trong Báo cáo tài chính theo quy định hiện hành.

Khi có bằng chứng về việc giảm giá, Công ty ghi nhận tổn thất bằng cách điều chỉnh giảm nguyên giá và ghi nhận vào giá vốn; Trường hợp giá trị phục hồi, được ghi tăng nhưng không vượt quá giá gốc ban đầu.

Việc chuyển đổi giữa BĐSĐT, bất động sản chủ sở hữu sử dụng và hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có thay đổi mục đích sử dụng và không làm thay đổi nguyên giá. BĐSĐT được ghi giảm khi có sự thay đổi mục đích sử dụng, bán, thanh lý hoặc hết thời hạn thuê tài chính và hoàn trả tài sản.

IV.7.4. Nguyên tắc kế toán chi phí đầu tư xây dựng cơ bản ("XDCB") dở dang

Chi phí thực hiện các dự án đầu tư XDCB (bao gồm mua sắm, xây dựng mới) và tình hình quyết toán chi phí đầu tư. Các hoạt động đầu tư XDCB có thể thực hiện theo phương thức giao thầu hoặc tự thực hiện; Trường hợp tự thực hiện, tài khoản này phản ánh toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình xây lắp, sửa chữa theo quy định của pháp luật hiện hành. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu làm tăng năng lực hoặc kéo dài thời gian sử dụng của TSCĐ được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Chỉ các chi phí liên quan trực tiếp và cần thiết cho hoạt động đầu tư XDCB, phát sinh trong quá trình xây dựng tài sản dở dang không bị gián đoạn bất thường, mới được vốn hóa vào giá trị TSCĐ hoặc BĐSĐT. Chi phí đi vay được vốn hóa khi đáp ứng điều kiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chênh lệch tỷ giá hối đoái không được vốn hóa.

Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng chưa được quyết toán, Công ty ghi nhận TSCĐ theo giá tạm tính và trích khấu hao, sau đó điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt. Trường hợp dự án bị hủy bỏ hoặc phát sinh tổn thất, doanh nghiệp thực hiện thanh lý, thu hồi chi phí; phần chênh lệch được ghi nhận vào chi phí khác hoặc xác định trách nhiệm bồi thường để thu hồi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.7.5. Nguyên tắc kế toán khấu hao TSCĐ, BĐSĐT, chi phí đầu tư XDCB dở dang

TSCĐ và BĐSĐT liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê đều phải trích khấu hao theo quy định hiện hành. Chi phí khấu hao được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ; trường hợp tài sản phục vụ hoạt động đầu tư XDCB thì được tính vào chi phí đầu tư XDCB.

Công ty áp dụng các phương pháp khấu hao TSCĐ và BĐSĐT theo quy định hiện hành phương pháp đường thẳng phân bổ đều giá trị tài sản trong suốt thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với khung quy định của Bộ Tài chính và điều kiện sử dụng thực tế của Công ty.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ và BĐSĐT cho thuê như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	40 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	10 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn: khấu hao theo thời gian được phép sử dụng đất.	
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao.	

Doanh nghiệp định kỳ xem xét lại thời gian sử dụng hữu ích và phương pháp khấu hao TSCĐ; khi có thay đổi đáng kể, các ước tính này được điều chỉnh tương ứng. Việc thay đổi phương pháp khấu hao chỉ thực hiện khi có sự thay đổi trong cách thức thu hồi lợi ích kinh tế của tài sản và được áp dụng cho kỳ hiện tại và các kỳ tiếp theo, đồng thời được thuyết minh trên Báo cáo tài chính.

IV.8. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi phí phát sinh phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ như chi phí bảo hiểm, công cụ dụng cụ, bao bì luân chuyển và các khoản chi phí khác không đáp ứng điều kiện ghi nhận là tài sản cố định.

Các khoản chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hưởng lợi ước tính của từng khoản chi phí. Thời gian phân bổ được xác định căn cứ vào bản chất chi phí, thời hạn hợp đồng hoặc thời gian sử dụng hữu ích dự kiến như sau:

Chi phí bảo hiểm (bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm trách nhiệm dân sự chủ phương tiện vận tải, bảo hiểm thân xe, bảo hiểm tài sản,...) phân bổ theo thời hạn của hợp đồng bảo hiểm.

Công cụ, dụng cụ, bao bì luân chuyển phân bổ theo thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

IV.9. Nguyên tắc kế toán phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các giao dịch hoặc sự kiện đã xảy ra và việc thanh toán nghĩa vụ này dự kiến làm giảm nguồn lực kinh tế của Công ty. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi nghĩa vụ có khả năng phát sinh và giá trị có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản nợ phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả phải được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp, được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh nghĩa vụ thanh toán của Công ty đối với người bán hàng hóa, dịch vụ và các đối tượng liên quan theo hợp đồng. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản ứng trước cho người bán. Các khoản chiết khấu và giảm giá (nếu có) được hạch toán riêng theo quy định.

Các khoản phải trả khác phản ánh các khoản phải trả, phải nộp không mang tính thương mại thông thường và không phát sinh trực tiếp từ hoạt động mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm: các khoản phải nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký quỹ, ký cược; doanh thu chờ phân bổ; các khoản thu hộ. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.10. Phúc lợi người lao động

Phúc lợi người lao động là các khoản tiền lương, tiền công, tiền thưởng, các khoản bảo hiểm bắt buộc và các khoản phúc lợi khác mà Công ty có nghĩa vụ chi trả cho người lao động theo quy định của pháp luật, hợp đồng lao động, thỏa ước lao động tập thể hoặc quy chế của Công ty để đổi lấy dịch vụ mà người lao động đã cung cấp. Các khoản phúc lợi người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi người lao động đã cung cấp dịch vụ làm phát sinh nghĩa vụ hiện tại của Công ty. Các khoản chưa thanh toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận là khoản phải trả người lao động hoặc các khoản phải trả, phải nộp liên quan theo quy định.

Tiền lương, tiền công và các khoản có tính chất tiền lương phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ trên cơ sở thời gian làm việc hoặc khối lượng công việc hoàn thành theo hợp đồng lao động và các quy định có liên quan của Công ty.

Các khoản bảo hiểm bắt buộc, bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của pháp luật, được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo quy định của pháp luật và được ghi nhận là khoản phải trả cho đến khi thanh toán cho cơ quan có thẩm quyền.

Các khoản khấu trừ vào tiền lương của người lao động theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận được ghi nhận là khoản phải trả hoặc phải nộp đối với các bên có liên quan cho đến khi được thanh toán.

Các khoản tiền thưởng và các khoản phúc lợi khác (nếu có) được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra, có khả năng làm phát sinh dòng tiền chi ra và giá trị của nghĩa vụ được xác định một cách đáng tin cậy.

IV.11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc chắc chắn sẽ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ nhưng đến thời điểm lập báo cáo tài chính chưa có đủ chứng từ, chưa thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán, được ghi nhận trên cơ sở phù hợp giữa doanh thu và chi phí, bảo đảm chi phí được ghi nhận đúng kỳ kế toán phát sinh. Việc trích trước chi phí phải có căn cứ hợp lý, đáng tin cậy và được tính toán phù hợp với chi phí thực tế dự kiến phát sinh.

Chi phí phải trả bao gồm các khoản như: chi phí lãi vay phải trả và các khoản chi phí phải trả khác liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp không bao gồm các khoản dự phòng phải trả.

IV.12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ phản ánh các khoản doanh thu doanh nghiệp đã nhận trước nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận ngay vào doanh thu trong kỳ, bao gồm khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản và các khoản thu nhập khác cần được phân bổ phù hợp với thời gian hoặc mức độ thực hiện nghĩa vụ liên quan. Không bao gồm các khoản tiền người mua trả trước khi doanh nghiệp chưa cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc các khoản doanh thu chưa thu được tiền.

Các khoản doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận ban đầu theo số tiền thực tế nhận được và được phân bổ dần vào doanh thu hoặc thu nhập khác trong các kỳ kế toán phù hợp với nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

IV.13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn, vay ngân hàng, vay từ các bên liên quan và các khoản vay khác phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty. Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị thực tế các khoản tiền đã nhận và các khoản còn phải thanh toán không bao gồm chi phí đi vay, đồng thời được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay, kỳ hạn vay và đồng tiền vay.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời hạn thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản có thời hạn thanh toán còn lại từ 12 tháng trở xuống hoặc Công ty không có quyền vô điều kiện để hoãn việc thanh toán trong ít nhất 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty như chi phí thu xếp khoản vay, phí bảo lãnh, phí cam kết tín dụng. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ khi phát sinh, trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng điều kiện vốn hóa thì được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay được vốn hóa khi công ty đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau: Các chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đã phát sinh; Chi phí đi vay phát sinh; và Các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đang được tiến hành. Việc vốn hóa chi phí đi vay được tạm ngừng trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn không cần thiết. Chi phí đi vay tiếp tục được vốn hóa khi các hoạt động này được tiếp tục triển khai. Việc vốn hóa chi phí đi vay chấm dứt khi về cơ bản các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Không vốn hóa chi phí vay để đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết.

IV.15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp và không ghi nhận theo số vốn cam kết góp, số phải thu của các chủ sở hữu.

Vốn đầu tư của chủ sở hữu bao gồm vốn góp ban đầu và vốn góp bổ sung của các chủ sở hữu; các khoản bổ sung từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các khoản khác được cơ quan có thẩm quyền cho phép ghi tăng vốn chủ sở hữu theo quy định hiện hành.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện trên cơ sở lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty sau khi xem xét tình hình tài chính, dòng tiền và các hạn chế theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Khi phân phối lợi nhuận, Công ty xem xét ảnh hưởng của các khoản mục phi tiền tệ có thể ảnh hưởng đến khả năng chi trả cổ tức hoặc lợi nhuận, bao gồm các khoản lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, đánh giá lại các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Trường hợp Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất, việc phân phối lợi nhuận được căn cứ trên lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể phân phối cho chủ sở hữu sau khi xem xét tình hình tài chính, khả năng thanh toán và nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên, đồng thời không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thấp hơn giữa Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV.16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu bán hàng khi đồng thời thỏa mãn 5 (năm) điều kiện sau:

1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn 4 (bốn) điều kiện sau:

1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bất động sản**

Ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động. Đối với cho thuê tài sản nhận trước nhiều kỳ, doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê; Nếu hợp đồng có nhiều cấu phần (bán, thuê, tài chính...) thì phải tách riêng từng phần để ghi nhận doanh thu phù hợp với bản chất giao dịch.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

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

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

IV.17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

IV.18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí và khoản lỗ phát sinh từ hoạt động tài chính, bao gồm: chi phí đi vay không được vốn hóa theo quy định; dự phòng tổn thất đầu tư tài chính và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

IV.19. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng: Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ của Công ty. Chi phí bán hàng bao gồm chi phí vật liệu, bao bì; chi phí công cụ, dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định thuộc bộ phận bán hàng; chi phí dịch vụ mua ngoài (quảng cáo, tiếp thị, vận chuyển, hoa hồng bán hàng) và các chi phí bằng tiền khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp: Phản ánh các chi phí quản lý chung của toàn bộ doanh nghiệp. Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm chi phí nhân viên quản lý (lương, các khoản trích theo lương, bảo hiểm); chi phí vật liệu văn phòng; chi phí công cụ dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý; các khoản thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bằng tiền khác thuộc bộ phận văn phòng.

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo nguyên tắc phù hợp và nguyên tắc dồn tích tại thời điểm phát sinh, không phụ thuộc vào thời điểm thực tế chi trả tiền. Các khoản chi phí không được coi là chi phí hợp lý, hợp lệ theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp nhưng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ kế toán vẫn được ghi nhận đầy đủ vào chi phí kế toán trong kỳ và được điều chỉnh loại trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong kỳ làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong kỳ kế toán hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc được hoàn) được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng trong năm. Thu nhập chịu thuế được xác định trên cơ sở lợi nhuận kế toán sau khi điều chỉnh các khoản chênh lệch theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, bao gồm các khoản chi phí không được trừ, thu nhập được miễn thuế hoặc không chịu thuế, các khoản lỗ được chuyển theo quy định và các khoản điều chỉnh khác.

Các nghĩa vụ thuế của Công ty được kê khai và xác định trên cơ sở các quy định của pháp luật thuế hiện hành. Do việc áp dụng và diễn giải các quy định của pháp luật thuế có thể khác nhau, các báo cáo thuế của Công ty có thể được cơ quan thuế kiểm tra và xác định lại theo quy định. Chênh lệch (nếu có) giữa số thuế đã ghi nhận và số thuế theo kết luận của cơ quan thuế sẽ được ghi nhận vào Báo cáo tài chính trong kỳ khi có quyết định hoặc kết luận chính thức của cơ quan thuế.

Công ty áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ là 20%.

IV.21. Bên liên quan

(i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các công ty liên kết;

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

V.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	30/06/2026	01/01/2026
Tiền mặt	18.693.282	35.530.439
Tiền gửi không kỳ hạn	186.431.105	616.072.587
- Tiền Việt Nam đồng	186.348.304	615.836.851
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	161.553.389	598.328.411
+ Các ngân hàng khác	24.794.915	17.508.440
- Tiền ngoại tệ	82.801	235.736
Cộng	205.124.387	651.603.026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (xem thuyết minh chi tiết từ trang 40 đến trang 42)

V.3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Khách hàng là bên liên quan (i)	22.501.032.180	-	25.978.296.180	-
Khách hàng là bên thứ ba	7.477.618.546	(617.568.346)	12.827.090.546	(570.785.746)
Công ty Cổ phần Quà tặng sức khỏe	4.043.071.000	-	7.970.602.000	-
Các khách hàng khác	3.434.547.546	(617.568.346)	4.856.488.546	(570.785.746)
Cộng	29.978.650.726	(617.568.346)	38.805.386.726	(570.785.746)

(i) Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng là các bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày tại Thuyết minh số IX.3.b1 - Số dư với các bên liên quan.

Trong đó, công nợ quá hạn 10.532.796.180 VND đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này đã được thu hồi.

V.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Trả trước cho người bán là bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao Gia Phát (*)	10.866.800.000	-	10.866.800.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Nga	3.132.000.000	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	1.225.195.170	(32.000.000)	1.991.852.055	(32.000.000)
Cộng	15.223.995.170	(32.000.000)	12.858.652.055	(32.000.000)

(*) Khoản trả trước tương ứng 30% giá trị của Hợp đồng Thi công xây dựng Công trình số 01/2024/HĐTCXD/CGP-GREEN, thi công xây dựng Nhà máy sản xuất thực phẩm chức năng, theo gói thầu: Xây lắp - giai đoạn 2, tại địa chỉ Lô AIV-1, KCN Giao Long giai đoạn 2, Xã Giao Long, Tỉnh Vĩnh Long.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.5. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026 (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Phải thu khác ngắn hạn	30.343.245.000	-	115.317.181.435	-
Tạm ứng thực hiện các dự án bất động sản nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe là bên liên quan (i)	-	-	17.600.000.000	-
Tạm ứng thực hiện dự án đầu tư là bên liên quan (i)	-	-	19.740.000.000	-
Tạm ứng nghiên cứu sản phẩm mới (*)	30.260.000.000	-	77.905.227.435	-
Tạm ứng khác	69.000.000	-	69.000.000	-
+ Bên liên quan (i)	66.000.000	-	66.000.000	-
+ Bên thứ ba	3.000.000	-	3.000.000	-
Phải thu khác	14.245.000	-	2.954.000	-
b. Phải thu khác dài hạn	591.680.750	-	591.680.750	-
Ký cược, ký quỹ	591.680.750	-	591.680.750	-
Cộng	30.934.925.750	-	115.908.862.185	-

(i) Chi tiết phải thu khác là các bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày tại Thuyết minh số IX.3.b1 - Số dư với các bên liên quan.

c. Thuyết minh tình hình các khoản phải thu khác
(*) Khoản tạm ứng để thực hiện nghiên cứu phát triển 101 sản phẩm rượu từ nhân sâm Wisconsin theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 80/2025/GPC/QĐ-HĐQT ngày 15 tháng 12 năm 2025 và Biên bản họp Hội đồng Quản trị số 22/2026/GPC/BB-HĐQT ngày 05 tháng 05 năm 2026. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, dự án đang trong quá trình nghiên cứu, phát triển và đã ra mắt một số sản phẩm. Khoản tạm ứng này đang được cam kết bảo lãnh bằng tài sản của cổ đông theo Thư cam kết ngày 24 tháng 08 năm 2026.

V.6. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem trình bày chi tiết trang số 43)

V.7. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hoá	10.942.024.707	-	10.156.374.818	-
Cộng	10.942.024.707	-	10.156.374.818	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8. Chi phí chờ phân bổ	30/06/2026	01/01/2026
a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	184.316.219	265.474.927
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	123.090.911	194.629.938
Chi phí bảo hiểm	47.161.388	37.110.189
Các khoản khác	14.063.920	33.734.800
b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	948.948.347	740.142.820
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	29.890.687	46.662.021
Chi phí nghiên cứu phát triển rượu sâm	690.972.234	420.138.894
Các khoản khác	228.085.426	273.341.905
Cộng	1.133.264.566	1.005.617.747

V.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình			
Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	6.532.500.000	4.190.500.000	10.723.000.000
Số dư cuối kỳ	6.532.500.000	4.190.500.000	10.723.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	1.252.062.500	1.825.635.852	3.077.698.352
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	<i>81.656.250</i>	<i>209.525.004</i>	291.181.254
Số dư cuối kỳ	1.333.718.750	2.035.160.856	3.368.879.606
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	5.280.437.500	2.364.864.148	7.645.301.648
Số dư cuối kỳ	5.198.781.250	2.155.339.144	7.354.120.394

* Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 5.198.781.250 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: không có.

V.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình		
Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	2.999.808.000	2.999.808.000
Số dư cuối kỳ	2.999.808.000	2.999.808.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	512.186.396	512.186.396
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	<i>29.998.080</i>	29.998.080
Số dư cuối kỳ	542.184.476	542.184.476
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	2.487.621.604	2.487.621.604
Số dư cuối kỳ	2.457.623.524	2.457.623.524

* Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 2.457.623.524 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

V.11. 1. Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	22.210.000.000	22.210.000.000
Số dư cuối kỳ	22.210.000.000	22.210.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	4.256.916.636	4.256.916.636
Khấu hao trong kỳ	277.624.998	277.624.998
Số dư cuối kỳ	4.534.541.634	4.534.541.634
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	17.953.083.364	17.953.083.364
Số dư cuối kỳ	17.675.458.366	17.675.458.366

* Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 17.675.458.366 VND.

* Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: không có.

V.11. 2. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

Khoản mục	Nhà và Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	20.000.000.000	20.000.000.000
Số dư cuối kỳ	20.000.000.000	20.000.000.000
Tổn thất do suy giảm giá trị		
Số dư đầu kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	20.000.000.000	20.000.000.000
Số dư cuối kỳ	20.000.000.000	20.000.000.000

* Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT nắm giữ chờ tăng giá dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 20.000.000.000 VND.

Trình bày giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

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 kết thúc kỳ kế toán cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa tìm được công ty định giá phù hợp để thực hiện công việc này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.12. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Xây dựng cơ bản dở dang	31.605.191.334	31.605.191.334	31.026.953.531	31.026.953.531
Nhà máy sản xuất thực phẩm chức năng (*)	31.605.191.334	31.605.191.334	31.026.953.531	31.026.953.531
Mua sắm tài sản	140.300.000.000	140.300.000.000	140.300.000.000	140.300.000.000
Chuyển nhượng bất động sản (**)	140.300.000.000	140.300.000.000	140.300.000.000	140.300.000.000
Cộng	171.905.191.334	171.905.191.334	171.326.953.531	171.326.953.531

(*) Dự án Nhà máy sản xuất thực phẩm chức năng có công suất 17.000 sản phẩm/năm được xây dựng tại KCN Giao Long giai đoạn 2, Tỉnh Vĩnh Long đã hoàn thành gói thầu xây lắp - giai đoạn 1, xây dựng nhà văn phòng và các hạng mục khác. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, dự án tạm ngừng thi công để chờ hoàn thiện các thủ tục liên quan đến giấy phép môi trường; điều chỉnh mục tiêu dự án và cơ cấu thu xếp lại nguồn vốn. Tại ngày 30/06/2026, lãi vay được vốn hoá là 1.541.284.936 VND.

Dự án này đang được làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn (xem trình bày chi tiết tại thuyết minh V.18.1.a)

(**) Chuyển nhượng bất động sản tại địa chỉ 259 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh theo thỏa thuận và các hợp đồng chuyển nhượng đính kèm giữa Công ty với ông Đặng Đức Thành (Chủ tịch Hội đồng Quản trị) và vợ. Việc chuyển nhượng này đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua bằng Nghị quyết số 22/2024/GPC/NQ - DHĐCĐ ngày 06 tháng 3 năm 2024. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đã nhận bàn giao bất động sản và các hồ sơ kèm theo nhưng vẫn chưa hoàn tất do đang hoàn thiện về mặt pháp lý có liên quan. Bất động sản này đang được làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh (Công ty con).

V.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Phải trả người bán bên liên quan (i)	177.826.260	-
Phải trả người bán bên thứ ba	401.595.610	3.411.551
Chi nhánh Công ty Cổ phần Rượu Bình Tây Nhà máy cồn rượu Bình Dương	249.865.440	-
Công ty Cổ phần Quà Tặng Sức Khỏe	103.138.000	-
Các nhà cung cấp khác	48.592.170	3.411.551
Cộng	579.421.870	3.411.551

(i) Chi tiết các khoản phải trả người bán là các bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày tại Thuyết minh số IX.3.b1 - Số dư với các bên liên quan.

V.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Công ty TNHH Phân bón Hưng Phú	3.169.530.000	-
Cộng	3.169.530.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/khấu trừ trong kỳ	30/06/2026
Thuế giá trị gia tăng	1.368.098.663	2.793.141.079	4.124.959.088	36.280.654
Thuế thu nhập doanh nghiệp	852.245.091	66.914.899	852.245.091	66.914.899
Thuế thu nhập cá nhân	122.718.219	168.710.777	92.841.594	198.587.402
Thuế nhập khẩu	-	42.482.819	42.482.819	-
Cộng	2.343.061.973	3.071.249.574	5.112.528.592	301.782.955

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước được phân loại là ngắn hạn căn cứ vào thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán theo quy định của pháp luật thuế.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc kê khai và thực hiện nghĩa vụ thuế của Công ty phù hợp với các quy định hiện hành. Tuy nhiên, việc áp dụng pháp luật thuế phụ thuộc vào cách hiểu và diễn giải của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền tại từng thời điểm. Do đó, số thuế quyết toán cuối cùng có thể khác với số liệu hiện đang được ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trình bày cách xác định và thuế suất các loại thuế

	Mức thuế suất
Thuế giá trị gia tăng: Áp dụng phương pháp khấu trừ, thuế suất phổ biến từ 0%, 5% và 10% theo quy định hiện hành.	
- Phân bón	5%
- Nhân sâm Wisconsin Hoa Kỳ, nấm linh chi	5%
- Hàng hóa dịch vụ khác	10%

Trong kỳ, Công ty được giảm thuế GTGT đối với một số hàng hóa, dịch vụ từ 10% xuống còn 8% theo Nghị định 174/2025/NĐ-CP áp dụng từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026.

Thuế thu nhập doanh nghiệp: Được xác định trên thu nhập chịu thuế với thuế suất thông thường là 20%, trừ trường hợp được hưởng ưu đãi thuế.

Thuế thu nhập cá nhân: Được khấu trừ, kê khai và nộp thay người lao động theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

Thuế nhập khẩu: Được xác định trên giá trị tính thuế của hàng hóa nhập khẩu theo biểu thuế và các hiệp định thương mại có liên quan.

V.16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Chi phí lãi vay	431.661.429	4.468.203.196
- Bên liên quan (i)	411.236.055	4.468.203.196
- Bên thứ ba	20.425.374	-
Chi phí nghiên cứu phát triển sản phẩm	2.300.000.000	2.300.000.000
Các khoản trích trước khác	37.585.054	37.585.054
Cộng	2.769.246.483	6.805.788.250

(i) Chi tiết chi phí phải trả ngắn hạn là bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày tại Thuyết minh số IX.3.b1 - Số dư với các bên liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.17. Phải trả khác	30/06/2026	01/01/2026
a. Phải trả khác ngắn hạn	237.777.095	469.628.247
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn bên thứ ba	65.800.000	465.800.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	171.977.095	3.828.247
- Bên liên quan (i)	171.977.095	-
- Bên thứ ba	-	3.828.247
b. Phải trả khác dài hạn	500.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn bên thứ ba	500.000.000	-
Cộng	737.777.095	469.628.247

(i) Chi tiết phải trả khác là các bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày tại Thuyết minh số IX.3.b1 - Số dư với các bên liên quan.

V.18. Vay và nợ thuê tài chính (xem thuyết minh chi tiết từ trang 44 đến trang 46)

V.19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Số đầu kỳ	632.864.829	409.302.792
Trích lập từ lợi nhuận	126.500.000	239.300.000
Chi quỹ	(598.251.445)	(9.237.963)
Số cuối kỳ	161.113.384	639.364.829

V.20. Vốn chủ sở hữu

1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư ngày 01/01/2025	540.721.430.000	39.930.428.431	580.651.858.431
Lợi nhuận	-	1.257.803.248	1.257.803.248
Trích quỹ phúc lợi	-	(239.300.000)	(239.300.000)
Thù lao HĐQT, BKS	-	(126.000.000)	(126.000.000)
Số dư ngày 30/06/2025	540.721.430.000	40.822.931.679	581.544.361.679
Số dư ngày 01/01/2026	540.721.430.000	41.146.331.600	581.867.761.600
Lỗ	-	(219.927.378)	(219.927.378)
Trích quỹ phúc lợi	-	(126.500.000)	(126.500.000)
Thù lao HĐQT, BKS	-	(120.000.000)	(120.000.000)
Số dư ngày 30/06/2026	540.721.430.000	40.679.904.222	581.401.334.222

2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ vốn góp	30/06/2026	01/01/2026
Ông Đặng Đức Thành	15.600.000	28,85%	156.000.000.000	156.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Loan	7.800.000	14,43%	78.000.000.000	78.000.000.000
Các cổ đông khác	30.672.143	56,72%	306.721.430.000	306.721.430.000
Cộng	54.072.143	100,00%	540.721.430.000	540.721.430.000

V.20. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

Đến ngày 30 tháng 06 năm 2026. Công ty đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 540.721.430.000 VND.

3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	540.721.430.000	540.721.430.000
Vốn góp cuối kỳ	540.721.430.000	540.721.430.000
4. Cổ phiếu	30/06/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	54.072.143	54.072.143
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	54.072.143	54.072.143
Cổ phiếu phổ thông	54.072.143	54.072.143
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	54.072.143	54.072.143
Cổ phiếu phổ thông	54.072.143	54.072.143
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

5. Phân phối lợi nhuận

Trình bày thông tin về việc phân phối lợi nhuận trong kỳ

Trong kỳ, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 42/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09 tháng 06 năm 2026 như sau:

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Trích Quỹ thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	120.000.000	126.000.000
Trích Quỹ khen thưởng, Phúc lợi	126.500.000	239.300.000
Cộng	246.500.000	365.300.000

V.21. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ

a. Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp

Loại tài sản	Nghĩa vụ được bảo đảm	Bên nhận thế chấp	Thời hạn bảo đảm
Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản là công trình trên đất hình thành trong tương lai của dự án nhà máy sản xuất thực phẩm chức năng Tầng 2 - Khu chung cư thương mại cao cấp Bàu Thạc Gián	Khoản vay ngắn hạn	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn	Từ ngày 26/08/2026 đến ngày 30/10/2026
Căn hộ chung cư số 1.09 và số 1.10 Lô AB chung cư Aview 1	Khoản vay ngắn hạn	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Chi nhánh Bình Chánh	Từ ngày 30/05/2026 đến ngày 31/05/2027

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.21. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)

a. Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp

Loại tài sản	Nghĩa vụ được bảo đảm	Bên nhận thế chấp	Thời hạn bảo đảm
Tầng 2 - Khu chung cư thương mại cao cấp Bàu Thạc Gián	Khoản vay ngắn hạn	Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Từ ngày 25/06/2026 đến ngày 29/12/2026
Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản là công trình trên đất hình thành trong tương lai của dự án nhà máy sản xuất thực phẩm chức năng Quyền đòi nợ	Khoản Vay dài hạn và dài hạn đến hạn trả	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn	Từ ngày 26/01/2023 đến ngày 26/10/2032

b. Ngoại tệ các loại

	30/06/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
USD	3,15	9,04
Cộng	3,15	9,04

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

VI.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Doanh thu bán hàng hóa	48.569.058.006	37.019.212.133
Doanh thu cho thuê mặt bằng	49.073.455	32.439.274
Cộng	48.618.131.461	37.051.651.407

Doanh thu đối với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số IX.3.b2 – Giao dịch phát sinh với các bên liên quan.

VI.2. Giá vốn hàng bán

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Giá vốn của hàng hóa đã bán	43.254.166.443	26.523.072.641
Giá vốn cho thuê mặt bằng	7.507.434	5.004.958
Cộng	43.261.673.877	26.528.077.599

VI.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, không kỳ hạn	524.146.550	1.016.852.609
Lãi tiền cho vay	1.649.710.519	-
Lãi chênh lệch tỷ giá thực hiện	2.636	440.852
Cộng	2.173.859.705	1.017.293.461

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.4. Chi phí tài chính

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí đi vay	1.956.203.643	2.789.419.785
Lỗ chênh lệch tỷ giá thực hiện	2.079.927	-
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng suy giảm giá trị các khoản đầu tư	2.273.026	(524.175.242)
Các khoản chi phí tài chính khác	-	611
Cộng	1.960.556.596	2.265.245.154

Chi phí tài chính đối với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số IX.3.b2 – Giao dịch phát sinh với các bên liên quan.

VI.5. Chi phí bán hàng

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí vật liệu, bao bì	-	4.178.118
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	191.162.379	75.217.723
Chi phí khấu hao tài sản cố định	42.625.002	42.625.002
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.420.580	690.757.277
Chi phí bằng tiền khác	379.342.994	817.849.459
Cộng	653.550.955	1.630.627.579

VI.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí nhân viên quản lý	3.616.234.204	4.363.058.259
Chi phí đồ dùng văn phòng	16.403.835	2.313.636
Chi phí khấu hao tài sản cố định	248.556.252	248.556.252
Thuế, phí và lệ phí	9.728.000	9.591.305
Dự phòng phải thu khó đòi	46.782.600	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	741.226.816	811.463.606
Chi phí bằng tiền khác	289.588.028	261.379.466
Cộng	4.968.519.735	5.696.362.524

VI.7. Thu nhập khác

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Nhận tài trợ từ đối tác	257.121.439	201.533.395
Các khoản thu nhập khác	246.446	113.205
Cộng	257.367.885	201.646.600

VI.8. Chi phí khác

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí phạt vi phạm hành chính về thuế	6.457.525	496.829
Khấu hao tài sản không phục vụ sản xuất kinh doanh	300.115.644	302.618.118
Các khoản chi phí khác	51.497.198	20.750.000
Cộng	358.070.367	323.864.947

VI.9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí hàng hóa	43.420.065.993	26.513.121.869
Chi phí nhân công	3.616.234.204	4.363.058.259
Chi phí khấu hao tài sản cố định	298.688.688	296.186.214
Thuế, phí và lệ phí	9.728.000	9.591.305
Chi phí dự phòng	46.782.600	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	823.314.060	1.502.460.883
Chi phí khác bằng tiền	668.931.022	1.156.760.284
Cộng	48.883.744.567	33.841.178.814

VI.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(153.012.479)	1.826.413.665
2. Điều chỉnh tăng/(giảm) tổng lợi nhuận trước thuế TNDN (2.1+2.2)	487.586.972	1.016.638.421
2.1. Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	487.586.972	1.016.638.421
<i>Các khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế</i>	487.586.972	540.072.301
<i>Chi phí lãi vay không được trừ theo ND 132/2020</i>	-	476.566.120
2.2. Điều chỉnh giảm tổng lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
3. Thu nhập chịu thuế theo Luật thuế TNDN	334.574.493	2.843.052.086
3.1. Thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh	334.574.493	2.843.052.086
4. Thu nhập tính thuế	334.574.493	2.843.052.086
4.1. Thu nhập tính thuế áp dụng thuế suất 20%	334.574.493	2.843.052.086
5. Thuế TNDN từ hoạt động SXKD theo thuế suất phổ thông 20%	66.914.899	568.610.417
6. Chi phí thuế TNDN hiện hành	66.914.899	568.610.417
7. Tổng chi phí thuế TNDN	66.914.899	568.610.417

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Công ty chịu ảnh hưởng của các rủi ro tài chính phát sinh từ hoạt động kinh doanh và đầu tư, bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên theo dõi và áp dụng các biện pháp quản lý phù hợp nhằm hạn chế các tác động bất lợi của các rủi ro này.

VII.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

1.1. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất phát sinh chủ yếu từ các khoản vay và tiền gửi có lãi suất của Công ty. Công ty quản lý rủi ro này bằng cách theo dõi diễn biến lãi suất thị trường, cân đối cơ cấu nguồn vốn và duy trì khả năng thanh toán phù hợp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1.2. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ phát sinh từ các giao dịch và số dư có gốc ngoại tệ của Công ty. Biến động tỷ giá hối đoái có thể ảnh hưởng đến giá trị các khoản mục tiền tệ và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách theo dõi diễn biến tỷ giá, cân đối nguồn thu và chi bằng ngoại tệ, đồng thời kiểm soát các khoản mục có gốc ngoại tệ nhằm hạn chế ảnh hưởng của biến động tỷ giá đến hoạt động kinh doanh.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty không sử dụng các công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro tỷ giá.

VII.2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng phát sinh từ khả năng khách hàng, đối tác hoặc các tổ chức tài chính không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo cam kết. Công ty quản lý rủi ro này thông qua việc đánh giá năng lực tài chính của khách hàng, theo dõi công nợ thường xuyên và duy trì tiền gửi tại các tổ chức tín dụng có uy tín.

VII.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản phát sinh khi Công ty không có đủ nguồn lực tài chính để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán khi đến hạn. Rủi ro này chủ yếu liên quan đến sự không phù hợp về thời gian giữa dòng tiền thu từ tài sản tài chính và các nghĩa vụ thanh toán nợ phải trả. Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp, đồng thời thường xuyên theo dõi dòng tiền và kế hoạch sử dụng vốn nhằm đảm bảo khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và duy trì các hạn mức tín dụng hiện có để đáp ứng nhu cầu vốn lưu động và các nghĩa vụ thanh toán trong tương lai.

VIII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

VIII.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	36.387.324.550	20.293.918.405

VIII.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	94.978.235.336	50.099.254.087

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

IX.1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng số 01/2024/HĐTVP ngày 01 tháng 08 năm 2024, hợp đồng số 02/2025/HĐTVP ngày 31 tháng 12 năm 2024 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dịch vụ Nhà Homelink. Theo đó, các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động thể hiện cam kết phải trả cho việc thuê văn phòng tại tòa nhà số 73 - 75 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

	Tại 30/06/2026	Tại 01/01/2026
Đến 01 năm	75.000.000	225.000.000
Từ 01 năm đến 02 năm	60.000.000	120.000.000
	135.000.000	345.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX.1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác (tiếp theo)

Công ty hiện đang cho thuê bất động sản đầu tư theo các hợp đồng thuê hoạt động. Theo đó, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Tại 30/06/2026	Tại 01/01/2026
Đến 01 năm	32.400.000	81.000.000
	32.400.000	81.000.000

Ngoài các cam kết nêu trên, Công ty không có những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác ảnh hưởng đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

IX.2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán kể từ ngày 30/06/2026 cho đến ngày phê duyệt Bản thuyết minh này yêu cầu phải thực hiện điều chỉnh số liệu hoặc công bố thông tin trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

IX.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số IV.21.

Chi tiết đối tượng và mối quan hệ các bên liên quan chính trình bày như sau:

- Công ty con trực tiếp (Xem danh sách tại Thuyết minh I.8).
- Công ty liên kết trực tiếp (Xem danh sách tại Thuyết minh I.8).
- Các cá nhân trong Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên gia đình liên quan các cá nhân này.
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi - Công ty đầu tư khác.
- Quỹ từ thiện vì chất lượng cuộc sống - Tổ chức có cùng thành viên chủ chốt.
- Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+ - Công ty có cùng thành viên chủ chốt
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dịch vụ Nhà Homelink - Công ty có cùng thành viên chủ chốt

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã công bố đầy đủ danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà Công ty được biết. Công ty cam kết thực hiện các quy định về việc xác định giá giao dịch bên liên quan theo giá thị trường độc lập.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX.3. a. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Công ty

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Hội đồng Quản trị			810.000.000	935.000.000
+ Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch HĐQT	Tiền lương, thù lao	525.000.000	610.000.000
+ Bà Đặng Bích Hồng	Thành viên HĐQT (đến ngày 08/06/2026)	Tiền lương, thù lao	255.000.000	295.000.000
+ Bà Lâm Thị Diệu Hương	Thành viên HĐQT	Thù lao	15.000.000	15.000.000
+ Ông Phạm Hoàng Lương	Thành viên độc lập	Thù lao	15.000.000	15.000.000
2. Ban Kiểm soát			292.185.077	262.000.000
+ Ông Hàng Nhật Quang	Trưởng ban	Thù lao	15.000.000	15.000.000
+ Ông Trần Công Lộc	Thành viên	Tiền lương, thù lao	179.954.077	148.000.000
+ Ông Nguyễn Minh Cường	Thành viên	Tiền lương, thù lao	97.231.000	99.000.000
3. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng			792.000.000	910.000.000
+ Ông Lê Đình Phong	Tổng Giám đốc		300.000.000	350.000.000
+ Ông Nguyễn Công Thành	Phó Tổng Giám đốc		240.000.000	280.000.000
+ Ông Nguyễn Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng		252.000.000	280.000.000
Cộng			1.894.185.077	2.107.000.000

IX.3. b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

IX.3. b1. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Số dư tại ngày	
	30/06/2026	01/01/2026
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	17.846.541.386	-
Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh	4.646.541.386	-
Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế	13.200.000.000	-
2. Phải thu khách hàng ngắn hạn	22.501.032.180	25.978.296.180
Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+	22.501.032.180	25.978.296.180
3. Phải thu ngắn hạn khác	66.000.000	37.406.000.000
Bà Đặng Thị Minh Tuyết	-	19.740.000.000
Ông Trần Công Lộc	66.000.000	17.666.000.000
4. Phải trả người bán ngắn hạn	177.826.260	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dịch vụ Nhà Homelink	177.826.260	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX.3. b1. Số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Bên liên quan	Số dư tại ngày	
	30/06/2026	01/01/2026
5. Phải trả ngắn hạn khác	171.977.095	-
Bà Đặng Thị Minh Tuyết	1.247.645	-
Ông Đặng Đức Trung	170.000.000	-
Ông Trần Công Lộc	729.450	-
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	411.236.055	4.468.203.196
Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh	-	806.063.771
Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế	411.236.055	3.662.139.425
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	72.575.700.000
Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh	-	21.140.700.000
Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế	-	51.435.000.000

Các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

IX.3. b2. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan

Giao dịch phát sinh bên liên quan trên Kết quả kinh doanh	Phát sinh trong kỳ	
	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		
Bán hàng hóa	34.181.852	10.060.757.694
Ông Lê Đình Phong	1.586.667	-
Ông Nguyễn Công Thành	1.311.111	-
Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+	21.051.852	10.042.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dịch vụ Nhà Homelink	10.232.222	18.557.694
2. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí thuê văn phòng	161.660.238	271.718.891
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dịch vụ Nhà Homelink	161.660.238	271.718.891
3. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	837.519.877	1.644.856.356
Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh	336.283.822	-
Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế	501.236.055	1.644.856.356

IX.3. b2. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan (tiếp theo)

Giao dịch/nghiệp vụ thu - chi tiền và giao dịch khác bên liên quan trọng yếu trong kỳ	Phát sinh trong kỳ	
	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Tạm ứng	-	23.059.084.000
Bà Đặng Thị Minh Tuyết	-	23.040.000.000
Ông Trần Công Lộc	-	19.084.000
2. Hoàn ứng	37.340.000.000	11.354.000
Bà Đặng Thị Minh Tuyết	19.740.000.000	770.000
Ông Trần Công Lộc	17.600.000.000	10.584.000
3. Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	-	43.310.000.000
Ông Đặng Đức Trung	-	8.800.000.000
Ông Hàng Nhật Quang	-	11.610.000.000
Ông Đặng Thanh Sơn	-	22.900.000.000
4. Cho vay	19.550.000.000	-
Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh	6.350.000.000	-
Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế	13.200.000.000	-
5. Thu hồi cho vay	1.550.000.000	-
Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh	1.550.000.000	-
6. Trả nợ gốc vay	74.215.700.000	31.470.000.000
Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh	21.140.700.000	1.470.000.000
Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế	53.075.000.000	30.000.000.000
7. Vay tiền	1.640.000.000	9.300.000.000
Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh	-	9.300.000.000
Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế	1.640.000.000	-
8. Thanh toán lãi vay	3.752.139.425	220.000.000
Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế	3.752.139.425	220.000.000

IX.3. c. Cam kết bảo lãnh bên liên quan

Để đảm bảo tiến độ hoàn thành kế hoạch đầu tư dự án nghiên cứu phát triển sản phẩm và khả năng thu hồi các khoản cho vay bên thứ ba được cá nhân cam kết đảm bảo bằng tài sản sau:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 666, tờ bản đồ số 75, địa chỉ 73-75 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận, TP. Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của cổ đông Công ty ước tính giá trị tài sản là 140.000.000.000 VND.

Giá trị tài sản dùng cam kết đảm bảo này để bảo lãnh cho khoản tạm ứng thuyết minh tại V.5 và cho vay thuyết minh tại V.2.a3 với tổng giá trị là 68.474.937.534 VND. Nếu ông Nguyễn Văn Lai và ông Nguyễn Trọng Nghĩa không thực hiện hoàn thành kế hoạch và công ty bên thứ ba vay không thanh toán, cổ đông sẽ chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị bằng tài sản đã cam kết theo Thư cam kết ngày 24 tháng 08 năm 2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX.4. Thông tin so sánh

Trình bày số liệu so sánh đầu kỳ

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan. Công ty đã rà soát và điều chỉnh việc ghi nhận, phân loại, trình bày các khoản mục trên Báo cáo tài chính theo quy định mới. Việc áp dụng Thông tư này không làm phát sinh ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty. Theo đó, một số số liệu so sánh tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 đã được điều chỉnh/phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 99 về trình bày báo cáo tài chính, chi tiết như sau:

01/01/2026				
Chỉ tiêu	Mã số	Số liệu đã trình bày	Số liệu trình bày lại	Chênh lệch do trình bày lại
Trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ				
1. Phải thu về cho vay ngắn hạn		27.650.000.000	-	27.650.000.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	22.000.000.000	50.180.326.575	(28.180.326.575)
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	115.847.508.010	115.317.181.435	530.326.575

IX.5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Phê duyệt, ngày 29 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người lập

Nguyễn Thị Ngọc Tuyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Việt

Tổng Giám đốc



Lê Đình Phong

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

V.2. a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026		01/01/2026 (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
a1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	79.625.238.754	79.625.238.754	-	50.180.326.575
Tiền gửi có kỳ hạn và lãi	23.047.320.548	23.047.320.548	-	22.523.660.274
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn (1)	23.047.320.548	23.047.320.548	-	22.523.660.274
Phải thu về cho vay	56.577.918.206	56.577.918.206	-	27.656.666.301
- Bên liên quan	17.846.541.386	17.846.541.386	-	-
+ Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh (2)	4.646.541.386	4.646.541.386	-	-
+ Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế (3)	13.200.000.000	13.200.000.000	-	-
- Bên thứ ba	38.731.376.820	38.731.376.820	-	27.656.666.301
+ Công ty Cổ phần Green Portal (4)	38.731.376.820	38.731.376.820	-	27.656.666.301
Cộng	79.625.238.754	79.625.238.754	-	50.180.326.575

a2. Thuyết minh tình hình các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

(1) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và tự động tái tục với lãi suất là 4,8%/năm.

a3. Thuyết minh các khoản cho vay

(4) Khoản cho Công ty Cổ phần Green Portal vay có giá trị gốc là 38.214.937.534 VND, với lãi suất 8,8%/năm, thời hạn vay 9 tháng. Khoản vay đã được Hội đồng Quản trị thông qua theo các Biên bản họp Hội đồng Quản trị số 80/2025/GPC/BB-HĐQT ngày 15 tháng 12 năm 2025 và số 05/2026/GPC/BB-HĐQT ngày 09 tháng 03 năm 2026. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của cổ đông theo Thư cam kết ngày 24 tháng 08 năm 2026.

a4. Thuyết minh các khoản cho vay Bên liên quan

(2) Khoản cho Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh vay có giá trị gốc là 6.200.000.000 VND, với lãi suất 8,8%/năm, thời hạn vay 09 tháng. Khoản vay đã được Hội đồng Quản trị thông qua theo biên bản họp Hội đồng Quản trị số 22/2026/GPC/BB-HĐQT ngày 05 tháng 03 năm 2026.

(3) Khoản cho Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế vay có giá trị gốc là 13.200.000.000 VND, với lãi suất 8,8%/năm, thời hạn vay 09 tháng. Khoản vay đã được Hội đồng Quản trị thông qua theo biên bản họp Hội đồng Quản trị số 22/2026/GPC/BB-HĐQT ngày 05 tháng 03 năm 2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

		30/06/2026			01/01/2026				
		Số lượng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
b1. Đầu tư vào công ty con		6.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	-	6.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	-
	- Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh (1)	6.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	-	6.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	-
b2. Đầu tư vào công ty liên kết		18.300.000	183.000.000.000	183.000.000.000	-	18.300.000	183.000.000.000	183.000.000.000	-
	- Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế (2)	18.300.000	183.000.000.000	183.000.000.000	-	18.300.000	183.000.000.000	183.000.000.000	-
b3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		725.000	7.250.000.000	7.183.901.765	(66.098.235)	725.000	7.250.000.000	7.186.174.791	(63.825.209)
	- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi (3)	725.000	7.250.000.000	7.183.901.765	(66.098.235)	725.000	7.250.000.000	7.186.174.791	(63.825.209)
Cộng			250.250.000.000	250.183.901.765	(66.098.235)		250.250.000.000	250.186.174.791	(63.825.209)

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn góp vốn vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác chưa xác định chính thức vào ngày 30/06/2026 và ngày 31/12/2025 do các Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán nên không có giá tham chiếu tin cậy. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

b4. Tình hình đầu tư và hoạt động các khoản đầu tư vào Công ty con trong kỳ

(1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316756875 ngày 18 tháng 03 năm 2021 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh là 60.000.000.000 VND, tương đương 85,7% vốn điều lệ. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh là 85,7%. Kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh có lãi và lợi nhuận lũy kế dương.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b5. Tình hình đầu tư và hoạt động các khoản đầu tư vào công ty liên kết

(2) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1301115366 ngày 23 tháng 03 năm 2022 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh do Sửa Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế là 183.000.000.000 VND, tương đương 22,90% vốn điều lệ. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty đã góp đủ vốn theo đăng ký tại Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế. Kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế có lãi và lợi nhuận lũy kế dương.

b6. Tình hình đầu tư và hoạt động các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

(3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1301098657 ngày 16 tháng 10 năm 2020 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh do Sửa Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi là 7.250.000.000 VND, tương đương với 14,5% vốn điều lệ. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty đã góp đủ vốn theo đăng ký tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi. Kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi bị lỗ và lợi nhuận lũy kế âm.

b7. Giao dịch với các công ty con và công ty liên kết (xem chi tiết tại thuyết minh số IX.3.b2 – Giao dịch phát sinh với các bên liên quan từ trang 36 đến trang 38)

b8. Tình hình biến động dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	Trích lập	
	01/01/2026	30/06/2026
	63.825.209	2.273.026
Tổng	63.825.209	66.098.235

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu

Chỉ tiêu	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
a. Nợ xấu - Nợ phải thu ngắn hạn						
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	726.727.746	109.159.400				
+ Ông Dương Quốc Thi	510.785.746	-	trên 3 năm			trên 3 năm
+ Công ty Cổ phần Sản xuất Rượu Epco Spirits	60.000.000	-	Trên 3 năm			trên 3 năm
+ Các khách hàng khác	155.942.000	109.159.400	6 tháng đến 1 năm			
Trả trước cho người bán	64.000.000	32.000.000	trên 1 năm			trên 1 năm
Tổng cộng	790.727.746	141.159.400		896.360.746	293.575.000	

b. Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu

Dự phòng nợ phải thu khó đòi các khoản sau	01/01/2026			30/06/2026		
		Trích lập dự phòng	Hoàn nhập dự phòng		Điều chỉnh tăng (giảm) khác	
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	570.785.746	46.782.600	-		-	617.568.346
Trả trước cho người bán ngắn hạn	32.000.000	-	-		-	32.000.000
Tổng	602.785.746	46.782.600	-		-	649.568.346

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.18. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	Trong kỳ		30/06/2026
	01/01/2026	Tăng Giảm	
a. Vay ngắn hạn	97.717.072.922	37.134.413.536	94.978.235.336
Vay ngắn hạn ngân hàng (18.1.a)	23.647.194.950	36.387.324.550	21.655.446.350
Vay dài hạn đến hạn trả ngân hàng (18.1.b)	1.494.177.972	747.088.986	747.088.986
Vay ngắn hạn bên liên quan (18.2)	72.575.700.000	-	72.575.700.000
b. Vay dài hạn	8.716.038.016	-	747.088.986
Vay dài hạn ngân hàng (18.1.b)	8.716.038.016	-	747.088.986
Cộng	106.433.110.938	37.134.413.536	95.725.324.322
V.18. 1. Vay ngân hàng			47.842.200.152

Bên cho vay

	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Dư nợ tại ngày	
			30/06/2026	01/01/2026
a. Vay ngắn hạn ngân hàng			38.379.073.150	23.647.194.950
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn (1)	6,5% - 6,8%/năm	Từ ngày 26/08/2026 đến ngày 30/10/2026	15.403.867.150	23.647.194.950
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Chi nhánh Bình Chánh (2)	9,5%/năm	Từ ngày 30/05/2026 đến ngày 31/05/2027	6.000.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (3)	11,2%/năm	Từ ngày 25/06/2026 đến ngày 29/12/2026	16.975.206.000	-
b. Vay dài hạn ngân hàng			9.463.127.002	10.210.215.988
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn (4)	10,4% - 11,2%/năm	Từ ngày 26/01/2023 đến ngày 26/10/2032	9.463.127.002	10.210.215.988
Cộng			47.842.200.152	33.857.410.938

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thuyết minh các khoản vay

(1) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn

Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn, theo hợp đồng cho vay theo hạn mức cấp tín dụng số 001B25 và hợp đồng cho vay theo hạn mức 002B25 ngày 10 tháng 03 năm 2025 với hạn mức tín dụng 28.000.000.000 VND. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo thông báo lãi suất cho vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn tại thời điểm nhận nợ và được quy định rõ theo từng Giấy nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản là công trình trên đất hình thành trong tương lai của dự án nhà máy sản xuất thực phẩm chức năng tại thửa số 653, tờ bản đồ số 5, Xã Giao Long, Tỉnh Vĩnh Long; Tầng 2 - Khu chung cư thương mại cao cấp Bàu Thạc Gián, Đường Hàm Nghi, Phường Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, dư nợ gốc còn lại là 15.403.867.150 VND.

(2) Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương - Chi nhánh Bình Chánh

Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương - Chi nhánh Bình Chánh, theo hợp đồng tín dụng số 0015/2026/HĐTDHMDP-PN ngày 26 tháng 5 năm 2026, với hạn mức tín dụng 6.000.000.000 VND. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Lãi suất vay được xác định theo lãi suất cố định là 9,5%/năm trong 06 tháng đầu tiên tính từ ngày giải ngân. Hết thời hạn áp dụng lãi suất cho vay cố định, lãi suất sẽ bằng lãi suất tham chiếu của ngân hàng cho vay cộng biên độ 3,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo các điều khoản của hợp đồng tín dụng. Khoản vay được bảo đảm bằng Căn hộ chung cư số 1.09 và 1.10 Lô AB chung cư Aview 1, KDC 13C, đường Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, dư nợ gốc còn lại là 6.000.000.000 VND.

(3) Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Hồ Chí Minh

Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Tp.HCM, theo hợp đồng tín dụng số 188/25/HĐTD-HM/HCM ngày 23 tháng 02 năm 2026, với hạn mức tín dụng 20.000.000.000 VND. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh thực phẩm chức năng, sâm và các loại sản phẩm từ sâm. Lãi suất vay được xác định theo từng kế ước nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm bằng Tầng 2 - Khu chung cư thương mại cao cấp Bàu Thạc Gián, Đường Hàm Nghi, Phường Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của Công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, dư nợ gốc còn lại là 16.975.206.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(4) Khoản vay dài hạn và dài hạn đến hạn phải trả Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn

Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn, theo đồng cho vay theo hạn mức số 335C22 ký ngày 05 tháng 10 năm 2022, với hạn mức tín dụng 15.000.000.000 VND. Mục đích vay là thanh toán tiền thi công xây dựng nhà máy sản xuất thực phẩm chức năng. Lãi suất vay được xác định theo lãi suất cố định là 9,5%/năm trong 24 tháng đầu tiên tính từ ngày giải ngân, lãi suất sẽ bằng lãi suất tham chiếu của ngân hàng cho vay cộng biên độ 3,5%/năm và được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo các điều khoản của hợp đồng tín dụng. Khoản vay được bảo đảm bằng Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản là công trình trên đất hình thành trong tương lai của dự án nhà máy sản xuất thực phẩm chức năng tại thửa số 653, tờ bản đồ số 5, Xã Giao Long, Tỉnh Vĩnh Long; Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 030/NHNT-KH/TC/20 ký ngày 03 tháng 01 năm 2020. Tại ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, dư nợ gốc còn lại là 9.463.127.002 VND.

V.18. 2. Vay bên liên quan

Khoản vay nêu trên là giao dịch với các bên liên quan và được trình bày tại Thuyết minh số IX.3.b1 - Số dư với các bên liên quan.