

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GREEN+**

## MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10 - 11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 - 48

---

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### 1. Thông tin chung về Công ty

#### Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+ (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1301009978, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 6 năm 2016 và đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 08 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính Tỉnh Vĩnh Long cấp, nội dung thay đổi là cập nhật địa chỉ kinh doanh.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty Cổ phần.

#### Hoạt động kinh doanh của Công ty

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh sản phẩm thực phẩm chức năng và cho thuê mặt bằng.

**Mã chứng khoán:** GPC (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 năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính 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 năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch
Bà Đặng Bích Hồng	Thành viên
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 năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau

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



Số: B0525182-R/MOORE AISC-DN3

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GREEN+**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+** (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 14 tháng 4 năm 2026, từ trang 05 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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



**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+** tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực 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.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 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

**Hà Nguyễn Hoàng Nhân**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số : 5908-2023-005-1

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

### 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### 5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính 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 trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

### 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Vinh Long, ngày 14 tháng 4 năm 2026

Thay mặt Hội đồng Quản trị



**Đặng Đức Thành**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>227.632.213.816</b>	<b>401.534.192.482</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>651.603.026</b>	<b>13.029.594.958</b>
1. Tiền	111		651.603.026	13.029.594.958
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>22.000.000.000</b>	<b>50.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	22.000.000.000	50.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>194.558.761.045</b>	<b>316.523.263.703</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	38.805.386.726	17.602.153.893
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	12.858.652.055	10.470.229.297
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	27.650.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	115.847.508.010	289.021.666.259
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4	(602.785.746)	(570.785.746)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>10.156.374.818</b>	<b>21.107.465.518</b>
1. Hàng tồn kho	141		10.156.374.818	21.107.465.518
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>265.474.927</b>	<b>873.868.303</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	265.474.927	101.119.093
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	772.749.210
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>470.930.958.508</b>	<b>349.918.402.435</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>591.680.750</b>	<b>556.250.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	591.680.750	556.250.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>10.132.923.252</b>	<b>10.775.281.920</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	7.645.301.648	8.227.664.156
- Nguyên giá	222		10.723.000.000	10.723.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.077.698.352)	(2.495.335.844)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	2.487.621.604	2.547.617.764
- Nguyên giá	228		2.999.808.000	2.999.808.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(512.186.396)	(452.190.236)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>37.953.083.364</b>	<b>58.598.333.360</b>
- Nguyên giá	231		42.210.000.000	62.300.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.256.916.636)	(3.701.666.640)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>171.326.953.531</b>	<b>29.895.729.610</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	171.326.953.531	29.895.729.610
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2b</b>	<b>250.186.174.791</b>	<b>249.664.350.082</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		60.000.000.000	60.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		183.000.000.000	183.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		7.250.000.000	7.250.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(63.825.209)	(585.649.918)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>740.142.820</b>	<b>428.457.463</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	740.142.820	428.457.463
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>698.563.172.324</b>	<b>751.452.594.917</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		116.695.410.724	170.800.736.486
I. Nợ ngắn hạn	310		107.979.372.708	160.771.187.770
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	3.411.551	380.623.214
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	1.915.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	2.343.061.973	320.489.336
4. Phải trả người lao động	314		181.300	181.299
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16a	6.805.788.250	61.748.928
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		7.363.636	4.909.091
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	469.628.247	16.347.050.872
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	97.717.072.922	143.244.967.238
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	632.864.829	409.302.792
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		8.716.038.016	10.029.548.716
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	8.716.038.016	10.029.548.716
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		581.867.761.600	580.651.858.431
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	581.867.761.600	580.651.858.431
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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		41.146.331.600	39.930.428.431
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		39.565.128.431	33.947.039.986
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		1.581.203.169	5.983.388.445
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		698.563.172.324	751.452.594.917

Vĩnh Long, ngày 14 tháng 4 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Ngọc Tuyền

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Quốc Việt

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Đình Phong

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GREEN+

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VL.1	109.016.081.037	52.248.352.340
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VL.2	109.016.081.037	52.248.352.340
4. Giá vốn hàng bán	11	VL.3	87.925.152.245	41.912.556.947
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		21.090.928.792	10.335.795.393
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL.4	3.760.729.529	6.384.658.889
7. Chi phí tài chính	22	VL.5	5.370.984.979	(1.789.402.987)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.892.809.026	3.676.915.896
8. Chi phí bán hàng	25	VL.6	3.553.453.872	3.152.627.079
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VL.7	12.900.439.319	9.136.242.136
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		3.026.780.151	6.220.988.054
11. Thu nhập khác	31	VL.8	310.794.562	1.447.863.131
12. Chi phí khác	32	VL.9	692.126.453	801.588.691
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(381.331.891)	646.274.440
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.645.448.260	6.867.262.494
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VL.11	1.064.245.091	883.874.049
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.581.203.169	5.983.388.445

Vĩnh Long, ngày 14 tháng 4 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Ngọc Tuyền

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Quốc Việt

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Đình Phong



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GREEN+  
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Mẫu số B 03 - DN

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.645.448.260	6.867.262.494
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10,11,12	1.197.608.664	1.197.608.664
- Các khoản dự phòng	03	VI.5,7	(489.824.709)	(5.466.320.160)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(318)	(2.684)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		630.135.519	(6.378.749.276)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	5.892.809.026	3.676.915.896
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		9.876.176.442	(103.285.066)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(33.687.249.566)	(116.124.600.554)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		10.951.090.700	(2.209.645.540)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(8.554.773.914)	16.073.389.176
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(476.041.191)	233.396.465
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.552.487.916)	(2.520.466.354)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(337.275.070)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(141.737.963)	(493.167.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(24.922.298.478)	(105.144.378.873)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(2.131.223.921)	(18.100.570.034)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		15.700.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(49.650.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		50.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		43.310.000.000	18.800.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.156.935.165	3.093.021.364
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		59.385.711.244	3.792.451.330

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GREEN+  
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.1	67.849.397.309	159.238.248.144
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(114.690.802.325)	(50.256.741.306)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(46.841.405.016)	108.981.506.838
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(12.377.992.250)	7.629.579.295
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		13.029.594.958	5.400.012.979
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		318	2.684
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	651.603.026	13.029.594.958

Vĩnh Long, ngày 14 tháng 4 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

  
Nguyễn Thị Ngọc Tuyền

KẾ TOÁN TRƯỞNG

  
Nguyễn Quốc Việt

  
TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN  
GREEN+  
Lê Đình Phong

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

## 1. Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Green+ (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1301009978, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 6 năm 2016 và đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 08 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính Tỉnh Vĩnh Long cấp, nội dung thay đổi là cập nhật địa chỉ kinh doanh.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

Mã chứng khoán: GPC (Upcom).

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

## 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

## 3. Ngành nghề kinh doanh chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh sản phẩm thực phẩm chức năng và cho thuê mặt bằng.

## 4. 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.

## 5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Không.

## 6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 29 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 29 nhân viên).

## 7. Cấu trúc doanh nghiệp

## 7.1. Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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%

## 7.2. Danh sách các công ty liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có một (01) công ty liên kết 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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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.

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

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

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.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC cũng như thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá quy đổi các giao dịch phát sinh**

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

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

Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.

Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

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

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ của các giao dịch bằng ngoại tệ (mua bán ngoại tệ, góp vốn hoặc nhận vốn góp, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá tại ngày kết thúc năm tài chính**

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2025: 26.077 VND/USD.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam. Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2025: 26.377 VND/USD.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán**

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động.

**3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền**

Lãi suất thực tế dùng để chiết khấu dòng tiền đối với các khoản mục được ghi nhận theo giá trị hiện tại, giá trị phân bổ, giá trị thu hồi... được xác định căn cứ theo lãi suất thị trường có giao dịch áp dụng đối với các khoản doanh nghiệp đi vay.

**4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết**

**Công ty con** là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

**Công ty liên kết** là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. 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 của các kỳ trước** khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- 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 khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- **Phải thu của khách hàng** phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

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

**Dự phòng phải thu khó đòi** được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: Căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên).

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

**Giá gốc hàng tồn kho** được xác định như sau:

- **Nguyên vật liệu, hàng hóa:** bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- **Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:** chi bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo phương pháp nhập trước xuất trước.

**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có):** Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****8.1. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định 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 tài sản cố định 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 tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8.1. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình (tiếp theo)***Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

**8.2. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình**

**Tài sản cố định vô hình** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ đi các chi phí này gắn liền với một số tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,.... Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

**8.3. Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

*Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:*

Nhà cửa, vật kiến trúc	40 năm
------------------------	--------

Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10 năm
---------------------------------	--------

*Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp thời gian giao đất (50 năm).*

**9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, mua sắm, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

**Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư:** Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

**Nguyên giá của bất động sản đầu tư:** Là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

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

**Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê:** khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

**Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư sử dụng cho thuê như sau:**

Nhà xưởng, vật kiến trúc

40 năm

**Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao.** Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau:

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

**Chi phí mua bảo hiểm:** Bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm tài sản mà doanh nghiệp mua và trả một lần cho nhiều kỳ kế toán.

**12. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

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

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ

**13. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

**15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

**16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

**17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****Vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt.

**18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn năm (5) điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp thu được 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận 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. Có khả năng 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 ngày kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**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.

**19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ 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.

**20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay vốn; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, lỗ tỷ giá hối đoái 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.

**21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành**

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

**Thuế thu nhập hiện hành** là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**22. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư ngắn hạn.

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**23. 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 được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Nguyên tệ	31/12/2025	01/01/2025
Tiền		651.603.026	13.029.594.958
Tiền mặt		35.530.439	143.678.007
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		616.072.587	12.885.916.951
- Tiền Việt Nam đồng		615.836.851	12.885.123.817
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam		598.328.411	12.870.761.051
+ Các ngân hàng khác		17.508.440	14.362.766
- Tiền ngoại tệ	9,04 USD	235.736	793.134
Cộng		651.603.026	13.029.594.958

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem từ trang 43 đến trang 46)

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	38.805.386.726	(570.785.746)	17.602.153.893	(570.785.746)
Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+ (*)	25.978.296.180	-	14.653.226.180	-
Công ty Cổ phần Quà tặng sức khỏe	7.970.602.000	-	-	-
Các khách hàng khác	4.856.488.546	(570.785.746)	2.948.927.713	(570.785.746)
Cộng	38.805.386.726	(570.785.746)	17.602.153.893	(570.785.746)
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+ (*)	25.978.296.180	-	14.653.226.180	-
Quỹ từ thiện vì chất lượng cuộc sống	-	-	2.179.764.000	-
Cộng	25.978.296.180	-	16.832.990.180	-

(\*) Trong đó, công nợ quá hạn 3.403.226.180 VND đến thời điểm lập báo cáo tài chính này đã được thu hồi.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao Gia Phát (*)	10.866.800.000	-	9.866.800.000	-
Công ty Cổ phần Green Portal	650.000.000	-	390.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	1.341.852.055	(32.000.000)	213.429.297	-
Cộng	12.858.652.055	(32.000.000)	10.470.229.297	-

(\*) 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.





5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Green Portal (*)	27.650.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>27.650.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản cho vay theo Hợp đồng mượn tiền số 01/2025/HDV ngày 30 tháng 12 năm 2025 với lãi suất 8,8%/năm, thời hạn vay 9 tháng. Khoản vay đã được Hội đồng Quản trị thông qua theo biên bản họp Hội đồng Quản trị số 80/2025/GPC/BB-HDQT ngày 15 tháng 12 năm 2025.

6. Phải thu khác	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>115.847.508.010</b>	<b>-</b>	<b>289.021.666.259</b>	<b>-</b>
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay	530.326.575	-	1.927.397.259	-
Tạm ứng thực hiện các dự án bất động sản nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe (1)	17.600.000.000	-	37.300.000.000	-
Tạm ứng thực hiện dự án đầu tư (2)	19.740.000.000	-	25.300.770.000	-
Tạm ứng nghiên cứu sản phẩm mới (3)	77.905.227.435	-	40.880.499.000	-
Phải thu cá nhân từ chuyển nhượng góp vốn	-	-	43.310.000.000	-
Tạm ứng khác	69.000.000	-	3.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	140.300.000.000	-
+ Ông Đặng Đức Thành	-	-	140.300.000.000	-
Phải thu khác	2.954.000	-	-	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>591.680.750</b>	<b>-</b>	<b>556.250.000</b>	<b>-</b>
Ký cược, ký quỹ	591.680.750	-	556.250.000	-
<b>Cộng</b>	<b>116.439.188.760</b>	<b>-</b>	<b>289.577.916.259</b>	<b>-</b>
<b>c. Bên liên quan</b>				
+ Ông Trần Công Lộc	17.666.000.000	-	17.600.000.000	-
+ Bà Đặng Thị Minh Tuyết	19.740.000.000	-	25.300.770.000	-
+ Ông Đặng Đức Thành	-	-	140.300.000.000	-
+ Ông Nguyễn Minh Cường	-	-	19.700.000.000	-
+ Ông Đặng Thanh Sơn	-	-	22.900.000.000	-
+ Ông Hàng Nhật Quang	-	-	11.610.000.000	-
+ Ông Đặng Đức Trung	-	-	8.800.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>37.406.000.000</b>	<b>-</b>	<b>246.210.770.000</b>	<b>-</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)

- (1) Khoản tạm ứng để thực hiện kế hoạch đầu tư dự án “Khu nghỉ dưỡng chữa bệnh Nhật Bản + Bảo tàng năm linh chi Việt Nam” tại Tỉnh Vĩnh Long theo Quyết định số 0101/QĐ-CT.HĐQT ngày 30 tháng 01 năm 2024. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản tạm ứng này.
- (2) Khoản tạm ứng để thực hiện chuyển nhượng vốn của các Công ty chuyên sản xuất nuôi trồng thuộc nhóm cây dược liệu quý như Sâm Ngọc Linh, Nấm Linh Chi theo biên bản họp Hội đồng Quản trị số 144/2024/GPC/BBH-HĐQT ngày 24 tháng 12 năm 2024. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản tạm ứng này.
- (3) Khoản tạm ứng để thực hiện nghiên cứu phát triển 40 sản phẩm từ nhân sâm Wisconsin theo Quyết định số 45/2023/GPC/QĐ-HĐQT ngày 04 tháng 9 năm 2023 và theo báo cáo tiến độ thực hiện chương trình phát triển sản phẩm từ sâm Hoa Kỳ cập nhật đến ngày 01 tháng 8 năm 2025. Theo Quyết định của Hội đồng Quản trị số 80/2025/GPC/QĐ-HĐQT ngày 15 tháng 12 năm 2025, Công ty đang thay đổi định hướng, chiến lược phát triển sản phẩm mới, ngừng phát triển các sản phẩm không còn phù hợp. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, các cá nhân nêu trên đã hoàn ứng số tiền là 51.805.227.435 VND. Đối với các sản phẩm đang trong giai đoạn nghiên cứu, chạy thử nghiệm, có một số sản phẩm đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký sản phẩm và sản xuất các lô sản phẩm thương mại tiêu thụ ra thị trường như: bột sâm hòa tan, bột sâm đặc biệt, viên ngậm sâm Wisconsin, viên sâm Wisconsin G-Plus, sâm nghệ mật ong, chiết suất nhân sâm Hoa Kỳ và một số loại rượu sâm Wisconsin.
- Các khoản phải thu khác số (1), (2) và (3) này đang được cam kết bảo lãnh bằng tài sản của một số cổ đông theo Thư cam kết ngày 26 tháng 3 năm 2026.

7. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi (xem trang 47)

8. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	240.000	-
Chi phí SXKD dở dang	-	-	23.000.000	-
Hàng hoá	10.156.374.818	-	21.084.225.518	-
Cộng	10.156.374.818	-	21.107.465.518	-

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ: Không có.

9. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	265.474.927	101.119.093
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	194.629.938	41.056.164
Chi phí bảo hiểm	37.110.189	43.039.336
Các khoản khác	33.734.800	17.023.593
b. Chi phí trả trước dài hạn	740.142.820	428.457.463
Công cụ, dụng cụ	46.662.021	21.199.843
Trung tâm nhân sâm Wisconsin	36.900.000	139.537.907
Chi phí nghiên cứu phát triển rượu sâm	420.138.894	-
Các khoản khác	236.441.905	267.719.713
Cộng	1.005.617.747	529.576.556



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	6.532.500.000	4.190.500.000	10.723.000.000
Số dư cuối năm	6.532.500.000	4.190.500.000	10.723.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.088.750.000	1.406.585.844	2.495.335.844
<i>Khấu hao trong năm</i>	<i>163.312.500</i>	<i>419.050.008</i>	<i>582.362.508</i>
Số dư cuối năm	1.252.062.500	1.825.635.852	3.077.698.352
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	5.443.750.000	2.783.914.156	8.227.664.156
Số dư cuối năm	5.280.437.500	2.364.864.148	7.645.301.648

\* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 5.280.437.500 VND.

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

11. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	2.999.808.000	2.999.808.000
Số dư cuối năm	2.999.808.000	2.999.808.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	452.190.236	452.190.236
<i>Khấu hao trong năm</i>	<i>59.996.160</i>	<i>59.996.160</i>
Số dư cuối năm	512.186.396	512.186.396
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	2.547.617.764	2.547.617.764
Số dư cuối năm	2.487.621.604	2.487.621.604

\* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 2.487.621.604 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê (1)</b>				
Nguyên giá	22.210.000.000	-	-	22.210.000.000
Cơ sở hạ tầng	22.210.000.000	-	-	22.210.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	3.701.666.640	555.249.996	-	4.256.916.636
Cơ sở hạ tầng	3.701.666.640	555.249.996	-	4.256.916.636
Giá trị còn lại	18.508.333.360	-	-	17.953.083.364
Cơ sở hạ tầng	18.508.333.360	-	-	17.953.083.364
<b>b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (2)</b>				
Nguyên giá	40.090.000.000	-	20.090.000.000	20.000.000.000
Nhà và quyền sử dụng đất	40.090.000.000	-	20.090.000.000	20.000.000.000
Tổn thất do suy giảm giá trị	-	-	-	-
Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại	40.090.000.000	-	20.090.000.000	20.000.000.000
Nhà và quyền sử dụng đất	40.090.000.000	-	20.090.000.000	20.000.000.000
Cộng	58.598.333.360	-	20.090.000.000	37.953.083.364

\* Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư dùng để thế chấp đảm bảo các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 37.953.083.364 VND.

(1) Bất động sản đầu tư cho thuê là tầng 2 tòa nhà HAGL Lake View, 72 Hàm Nghi, Phường Thanh Khê, Đà Nẵng. Công ty đã ký phụ lục gia hạn hợp đồng cho thuê, thời gian thuê là 01 năm kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2025 và kết thúc ngày 31 tháng 10 năm 2026.

(2) Bất động sản đầu tư chờ tăng giá là phần hiện không cho thuê của tầng 2 tòa nhà HAGL Lake View, 72 Hàm Nghi, Phường Thanh Khê, Đà Nẵng với giá trị 20.000.000.000 VND.

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
Thu nhập từ việc cho thuê	63.818.183	82.545.456
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	9.661.092	10.655.999
Các khoản tiền thuê thu được trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh X.1.		



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2025	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	31/12/2025
Nhà máy sản xuất thực phẩm chức năng (*)	29.798.596.308	1.131.223.921	-	30.929.820.229
Mua sắm tài sản	-	140.300.000.000	-	140.300.000.000
+ Chuyển nhượng bất động sản (**)	-	140.300.000.000	-	140.300.000.000
Khác	97.133.302	-	-	97.133.302
Cộng	29.895.729.610	141.431.223.921	-	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 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 31/12/2025, lãi vay được vốn hoá là 1.025.674.923 VND.

(\*\*) Việc chuyển nhượng bất động sản tại địa chỉ 259 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh theo thỏa thuận chuyển nhượng số 0103/GPC/TTCN-2024 ngày 26 tháng 3 năm 2024 và các hợp đồng chuyển nhượng đính kèm giữa Công ty với ông Đặng Đức Thành (Chủ tịch Hội đồng Quản trị) và vợ đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua bằng Nghị quyết số 22/2024/GPC/NQ - ĐHĐCĐ ngày 06 tháng 3 năm 2024. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã nhận bàn giao bất động sản và các hồ sơ kèm theo. Việc chuyển nhượng 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).

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Văn phòng Đại diện Báo Đầu tư tại Thành phố Hồ Chí Minh	-	-	127.627.500	127.627.500
Các nhà cung cấp khác	3.411.551	3.411.551	252.995.714	252.995.714
Cộng	3.411.551	3.411.551	380.623.214	380.623.214

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp/ khấu trừ trong năm	Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm	31/12/2025
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	5.451.233.008	4.083.134.345	1.368.098.663
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	138.340.900	138.340.900	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	30.101.750	30.101.750	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	125.275.070	1.064.245.091	337.275.070	852.245.091
Thuế thu nhập cá nhân	195.214.266	549.611.224	622.107.271	122.718.219
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	8.118.756	8.118.756	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	8.000.000	8.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>320.489.336</b>	<b>7.249.650.729</b>	<b>5.227.078.092</b>	<b>2.343.061.973</b>

Trình bày cách xác định các khoản thuế, phí, lệ phí phải nộp

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

	Mức thuế suất
- Phân bón (*)	5%
- Nhân sâm Wisconsin Hoa Kỳ, nấm linh chi (*)	5%
- Hàng hóa dịch vụ khác	10%

(\*) Theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Luật Thuế giá trị gia tăng 2024 có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2025, hàng hóa là phân bón, nhân sâm, nấm linh chi sẽ được áp dụng mức thuế 5%.

Trong năm, Công ty được giảm thuế GTGT đối với một số hàng hóa, dịch vụ từ 10% xuống còn 8% theo Nghị định 180/2024/NĐ-CP áp dụng từ ngày 01/01/2025 đến 30/6/2025 và theo Nghị định 174/2025/NĐ-CP áp dụng từ ngày 01/7/2025 đến ngày 31/12/2026.

Thuế xuất, nhập khẩu

Công ty kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thu nhập từ các hoạt động khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Thuế nhà đất

Tiền thuế đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025	01/01/2025
<b>16. Chi phí phải trả</b>	<b>6.805.788.250</b>	<b>61.748.928</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay	4.468.203.196	-
Chi phí nghiên cứu phát triển sản phẩm	2.300.000.000	-
Các khoản trích trước khác	37.585.054	61.748.928
<b>Cộng</b>	<b>6.805.788.250</b>	<b>61.748.928</b>
<b>b. Chi phí phải trả là các bên liên quan (*)</b>		
Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh	806.063.771	-
Công ty Cổ phần Tiêu chuẩn xanh Quốc tế	3.662.139.425	-
<b>Cộng</b>	<b>4.468.203.196</b>	<b>-</b>

(\*) Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thanh toán toàn bộ lãi vay cho bên liên quan.

	31/12/2025	01/01/2025
<b>17. Phải trả khác</b>		
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	465.800.000	465.800.000
Phải trả tiền mượn	-	14.780.700.000
Lãi vay phải trả	-	1.088.340.932
Phải trả khác	3.828.247	12.209.940
<b>Cộng</b>	<b>469.628.247</b>	<b>16.347.050.872</b>
<b>b. Phải trả khác bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh	-	14.780.700.000
Công ty Cổ phần Tiêu chuẩn xanh Quốc tế	-	1.088.340.932
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>15.869.040.932</b>

	31/12/2025		01/01/2025	
<b>18. Vay và nợ thuê tài chính</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
<b>a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>97.717.072.922</b>	<b>97.717.072.922</b>	<b>143.244.967.238</b>	<b>143.244.967.238</b>
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn (1)	23.647.194.950	23.647.194.950	26.994.110.431	26.994.110.431
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Chi nhánh Bình Chánh	-	-	7.991.011.563	7.991.011.563
- Nợ đến hạn phải trả - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn (2)	1.494.177.972	1.494.177.972	1.674.845.244	1.674.845.244
- Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh (3)	21.140.700.000	21.140.700.000	-	-
- Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế (4)	51.435.000.000	51.435.000.000	106.585.000.000	106.585.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	8.716.038.016	8.716.038.016	10.029.548.716	10.029.548.716
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn (2)	8.716.038.016	8.716.038.016	10.029.548.716	10.029.548.716
Cộng	106.433.110.938	106.433.110.938	153.274.515.954	153.274.515.954

Trình bày thông tin chi tiết về từng khoản vay

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

(1) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn theo hợp đồng vay ngắn hạn sau:

Hợp đồng cho vay theo hạn mức cấp tín dụng số 001B25 và hợp đồng cho vay theo hạn mức 002B25 ngày 10 tháng 3 năm 2025:

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Kỳ hạn trả gốc và lãi: từ ngày 17 tháng 6 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026;
- Lãi suất: 6,5% - 6,8%/năm;
- Hình thức đảm bảo:
  - + 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;
  - + Quyền sử dụng đất thửa đất số 653, tờ bản đồ số 5 tại 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.

(2) Khoản vay dài hạn và dài hạn đến hạn phải trả Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn theo hợp đồng vay sau:

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 335C22 ký ngày 05 tháng 10 năm 2022:

- Mục đích vay: Thanh toán tiền thi công xây dựng nhà máy sản xuất thực phẩm chức năng;
- Kỳ hạn trả gốc và lãi: từ ngày 26 tháng 01 năm 2023 đến ngày 26 tháng 10 năm 2032;
- Lãi suất: 10,4% - 11,2%/năm;
- Hình thức đảm bảo:
  - + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 653, tờ bản đồ số 5 tại Xã Giao Long, Tỉnh Vĩnh Long;
  - + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tầng 2 tòa nhà HAGL Lake View, 72 Hàm Nghi, Phường Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng;
  - + Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 030/NIINT-KH/TC/20 ký ngày 03 tháng 01 năm 2020.

Thuyết minh về các khoản vay bên liên quan

(3) Khoản vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Organic Tiên Thịnh theo hợp đồng vay sau:

Hợp đồng mượn tiền số 02/HĐV/TT ngày 01 tháng 7 năm 2025.

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Kỳ hạn vay: 12 tháng từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026.
- Lãi suất: 6,5%/năm.

Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thanh toán toàn bộ khoản vay này.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(4) Khoản vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế theo hợp đồng vay sau:

Hợp đồng mượn tiền ngày 10 tháng 6 năm 2024 và các phụ lục đính kèm gia hạn thời gian vay

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Kỳ hạn vay: từ ngày 10 tháng 6 năm 2024 đến ngày 10 tháng 4 năm 2026.
- Lãi suất: 4,2%/năm.

Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thanh toán toàn bộ khoản vay này.

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm 2025	Năm 2024
Số đầu năm	409.302.792	81.347.594
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	239.300.000	821.122.198
Chi quỹ	(15.737.963)	(493.167.000)
Số cuối năm	632.864.829	409.302.792

20. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	415.940.000.000	97.564.000.000	62.136.592.184	575.640.592.184
Tăng vốn từ chia cổ tức	124.781.430.000	(97.564.000.000)	(27.217.430.000)	-
Lợi nhuận	-	-	5.983.388.445	5.983.388.445
Trích quỹ phúc lợi	-	-	(821.122.198)	(821.122.198)
Thù lao HĐQT	-	-	(151.000.000)	(151.000.000)
Số dư cuối năm trước	540.721.430.000	-	39.930.428.431	580.651.858.431
Số dư đầu năm nay	540.721.430.000	-	39.930.428.431	580.651.858.431
Lợi nhuận	-	-	1.581.203.169	1.581.203.169
Trích quỹ phúc lợi	-	-	(239.300.000)	(239.300.000)
Thù lao HĐQT	-	-	(126.000.000)	(126.000.000)
Số dư cuối năm nay	540.721.430.000	-	41.146.331.600	581.867.761.600

b. Chi tiết vốn cổ phần	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2025	01/01/2025
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

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2025	Năm 2024
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	540.721.430.000	415.940.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	124.781.430.000
Vốn góp cuối năm	540.721.430.000	540.721.430.000

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	31/12/2025	01/01/2025
<b>d. Cổ phiếu</b>		
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

e. Phân phối lợi nhuận

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

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 47/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 5 năm 2025 như sau:

	VND
Trích Quỹ thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	126.000.000
Trích Quỹ khen thưởng, Phúc lợi	239.300.000
<b>Cộng</b>	<b>365.300.000</b>

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
USD	9,04	31,41
<b>Cộng</b>	<b>9,04</b>	<b>31,41</b>

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Năm 2025 Năm 2024

a. Doanh thu

Doanh thu bán hàng hóa	93.242.601.762	52.155.150.885
Doanh thu cho thuê mặt bằng	73.479.275	93.201.455
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	15.700.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>109.016.081.037</b>	<b>52.248.352.340</b>

b. Doanh thu đối với các bên liên quan

Năm 2025 Năm 2024

Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+	20.903.517.328	12.058.967.050
Quỹ từ thiện vì chất lượng cuộc sống	-	2.944.225.926
<b>Cộng</b>	<b>20.903.517.328</b>	<b>15.003.192.976</b>

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

Năm 2025 Năm 2024

Doanh thu thuần bán hàng hóa	93.242.601.762	52.155.150.885
Doanh thu thuần cho thuê mặt bằng	73.479.275	93.201.455
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	15.700.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>109.016.081.037</b>	<b>52.248.352.340</b>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn của hàng hóa đã bán	67.824.308.167	41.881.924.207
Giá vốn cho thuê mặt bằng	10.844.078	30.632.740
Giá trị còn lại, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư	20.090.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>87.925.152.245</b>	<b>41.912.556.947</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	759.864.481	2.178.751.960
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.000.000.000	4.200.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	864.730	5.906.777
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	318	152
<b>Cộng</b>	<b>3.760.729.529</b>	<b>6.384.658.889</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay	5.892.809.026	3.676.915.896
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng suy giảm giá trị các khoản đầu tư	(521.824.709)	(5.466.320.160)
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	662	1.277
<b>Cộng</b>	<b>5.370.984.979</b>	<b>(1.789.402.987)</b>
<b>6. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí vật liệu, bao bì	9.578.118	50.547.325
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	188.835.714	101.228.289
Chi phí khấu hao tài sản cố định	85.250.004	85.250.004
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.947.503.601	840.457.261
Các chi phí khác	1.322.286.435	2.075.144.200
<b>Cộng</b>	<b>3.553.453.872</b>	<b>3.152.627.079</b>
<b>7. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí cho nhân viên	7.832.921.514	6.856.958.374
Chi phí đồ dùng văn phòng	12.048.849	22.813.422
Chi phí khấu hao tài sản cố định	497.112.504	497.112.504
Thuế, phí và lệ phí	16.118.756	14.399.336
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	32.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.820.608.612	1.326.648.161
Các chi phí khác	689.629.084	418.310.339
<b>Cộng</b>	<b>12.900.439.319</b>	<b>9.136.242.136</b>
<b>8. Thu nhập khác</b>		
Nhận tài trợ từ đối tác	310.681.357	1.447.853.690
Thu nhập khác	113.205	9.441
<b>Cộng</b>	<b>310.794.562</b>	<b>1.447.863.131</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Chi phí khác	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí tài trợ	20.000.000	50.000.000
Khấu hao tài sản không phục vụ sản xuất kinh doanh	604.402.078	601.204.466
Chi phí phạt vi phạm hành chính về thuế	58.826.344	35.000.000
Chi phí khác	8.898.031	115.384.225
Cộng	692.126.453	801.588.691
10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí hàng hóa	67.778.090.733	41.932.471.532
Chi phí nhân công	7.832.921.514	6.856.958.374
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.137.612.504	1.197.608.664
Bất động sản đầu tư	20.090.000.000	-
Thuế, phí và lệ phí	16.118.756	14.399.336
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.823.907.765	2.167.105.422
Chi phí khác bằng tiền	2.212.800.082	2.617.496.250
Cộng	104.891.451.354	54.786.039.578
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2025	Năm 2024
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.645.448.260	6.867.262.494
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	2.675.777.195	(2.447.892.249)
2.1. Các khoản điều chỉnh tăng	5.675.777.195	1.752.107.751
Chi phí không được trừ	3.350.032.658	1.752.107.751
Chi phí lãi vay không được trừ theo ND 132/2020	2.325.744.537	-
2.2. Các khoản điều chỉnh giảm	(3.000.000.000)	(4.200.000.000)
Nhận cổ tức được chia	(3.000.000.000)	(4.200.000.000)
3. Thu nhập chịu thuế	5.321.225.455	4.419.370.245
4. Thu nhập tính thuế	5.321.225.455	4.419.370.245
5. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
6. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	1.064.245.091	883.874.049
7. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp hiện hành	1.064.245.091	883.874.049

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

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản  
Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1.1. Rủi ro lãi suất

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

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

*Độ nhạy đối với lãi suất*

Độ nhạy của các khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025		
VND	+ 100	(837.815.079)
VND	- 100	837.815.079
Ngoại tệ (USD)	+ 100	2.357
Ngoại tệ (USD)	- 100	(2.357)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024		
VND	+ 100	(902.457.141)
VND	- 100	902.457.141
Ngoại tệ (USD)	+ 100	7.931
Ngoại tệ (USD)	- 100	(7.931)

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các năm trước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1.2. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ 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 tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

*Độ nhạy đối với ngoại tệ*

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

2. Rủi ro tín dụng

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

*Phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

*Tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

3. Rủi ro thanh khoản

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

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	97.717.072.922	7.470.889.860	1.245.148.156	106.433.110.938
Phải trả người bán	3.411.551	-	-	3.411.551
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	7.275.416.497	-	-	7.275.416.497
Cộng	104.995.900.970	7.470.889.860	1.245.148.156	113.711.938.986



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	143.244.967.238	7.663.046.175	2.366.502.541	153.274.515.954
Phải trả người bán	380.623.214	-	-	380.623.214
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	16.408.799.800	-	-	16.408.799.800
Cộng	160.034.390.252	7.663.046.175	2.366.502.541	170.063.938.968

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

4. Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 653, tờ bản đồ số 5 tại Xã Giao Long, Tỉnh Vĩnh Long, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tầng 2 tòa nhà HAGL Lake View, 72 Hàm Nghi, Phường Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng và Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 030/NHNT-KH/TC/20 ký ngày 03 tháng 01 năm 2020 để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số V.18).

Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 259 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Hưng, Tp. Hồ Chí Minh để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại Công ty Cổ Phần Organic Tiến Thịnh (Công ty con) (Thuyết minh số V.13).

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Xem bảng trình bày trang 48.

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản phải trả người bán, vay và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có điều kiện, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	67.849.397.309	159.238.248.144

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	114.690.802.325	50.256.741.306

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, các khoản cam kết

Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng số 01/2024/HĐTVPh ngày 01 tháng 8 năm 2024, hợp đồng số 02/2025/HĐTVPh 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 31/12/2025	Tại 01/01/2025
Đến 01 năm	225.000.000	516.000.000
Từ 01 năm đến 02 năm	120.000.000	115.000.000
	<b>345.000.000</b>	<b>631.000.000</b>

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 31/12/2025	Tại 01/01/2025
Đến 01 năm	81.000.000	4.909.091
	<b>81.000.000</b>	<b>4.909.091</b>

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.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

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.

3a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan	Chức vụ
Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Đặng Bích Hồng	Thành viên Hội đồng Quản trị - Con ruột Chủ tịch
Bà Lâm Thị Diệu Hương	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Phạm Hoàng Lương	Thành viên Hội đồng Quản trị
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
Ông Hàng Nhật Quang	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Trần Công Lộc	Thành viên Ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Minh Cường	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Đặng Thị Minh Tuyết	Cổ đông - Em ruột Chủ tịch
Bà Đặng Bích Vân	Cổ đông - Con ruột Chủ tịch
Ông Đặng Thanh Sơn	Em ruột Chủ tịch
Ông Đặng Đức Trung	Cổ đông - Con ruột Chủ tịch



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3a.1. Giao dịch, nghiệp vụ và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch và nghiệp vụ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

	Tính chất giao dịch/ nghiệp vụ	Năm 2025	Năm 2024
Ông Đặng Đức Thành	Đặt cọc mua tài sản	-	140.300.000.000
Ông Lê Đình Phong	Thanh toán chi phí	56.707.564	-
	Hoàn ứng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	55.526.000.000
Bà Đặng Thị Minh Tuyết	Tạm ứng thực hiện dự án	26.440.000.000	25.300.770.000
	Hoàn ứng thực hiện dự án	32.000.000.000	-
	Hoàn ứng	770.000	-
	Thanh toán chi phí	58.343.000	-
	Hoàn ứng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	20.500.000.000
Ông Đặng Đức Trung	Chuyển nhượng cổ phần	-	11.000.000.000
	Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	8.800.000.000	2.200.000.000
Ông Hàng Nhật Quang	Chuyển nhượng cổ phần	-	13.110.000.000
	Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	11.610.000.000	1.500.000.000
Ông Đặng Thanh Sơn	Chuyển nhượng cổ phần	-	38.000.000.000
	Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	22.900.000.000	15.100.000.000
Ông Trần Công Lộc	Tạm ứng thực hiện các dự án bất động sản nghỉ dưỡng	-	26.600.000.000
	Hoàn tạm ứng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	28.500.000.000
	Hoàn ứng thực hiện dự án bất động sản nghỉ dưỡng	-	9.000.000.000
	Tạm ứng	105.084.000	-
	Hoàn ứng	39.084.000	-
	Thanh toán chi phí	172.532.767	-
Ông Nguyễn Minh Cường	Tạm ứng thực hiện các dự án bất động sản nghỉ dưỡng	-	26.200.000.000
	Hoàn ứng thực hiện dự án bất động sản nghỉ dưỡng	19.700.000.000	6.500.000.000
	Thanh toán chi phí	4.310.000	-

**3a.1. Giao dịch, nghiệp vụ và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt (tiếp theo)**

Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

	Công nợ	31/12/2025	01/01/2025
Bà Đặng Thị Minh Tuyết	Phải thu khác	19.740.000.000	25.300.770.000
Ông Đặng Đức Thành	Đặt cọc mua tài sản	-	140.300.000.000
Ông Đặng Đức Trung	Phải thu khác	-	8.800.000.000
Ông Hàng Nhật Quang	Phải thu khác	-	11.610.000.000
Ông Đặng Thanh Sơn	Phải thu khác	-	22.900.000.000
Ông Trần Công Lộc	Phải thu khác	17.666.000.000	17.600.000.000
Ông Nguyễn Minh Cường	Phải thu khác	-	19.700.000.000

**3a.2. Cam kết bảo lãnh**

Để đảm bảo tiến độ hoàn thành các kế hoạch đầu tư dự án thu mua đất, nghiên cứu phát triển sản phẩm và tạm ứng chuyển nhượng vốn cổ phần các Công ty thuộc nhóm được liệu quý được các cá nhân cam kết đảm bảo bằng những 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 một cổ đông Công ty. Ước tính giá trị tài sản là 120.000.000.000 VND.

Giá trị tài sản dùng cam kết đảm bảo này chỉ để bảo lãnh cho khoản tạm ứng trên với tổng giá trị là 115.245.227.435 VND và cam kết rằng chưa bảo lãnh cho bất kỳ bên nào khác. Nếu ông Trần Công Lộc, ông Nguyễn Văn Lai, ông Nguyễn Trọng Nghĩa, ông Nguyễn Khắc Ghi và bà Đặng Thị Minh Tuyết không thực hiện hoàn thành kế hoạch, một cổ đông sẽ chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị bằng tài sản đã cam kết theo thư cam kết ngày 26 tháng 3 năm 2026.

**3a.3. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc		Năm 2025	Năm 2024
Hội đồng Quản trị		1.655.000.000	1.685.000.000
+ Ông Đặng Đức Thành	Tiền lương, thù lao	1.090.000.000	1.115.000.000
+ Bà Đặng Bích Hồng	Tiền lương, thù lao	535.000.000	540.000.000
+ Bà Lâm Thị Diệu Hương	Thù lao	15.000.000	15.000.000
+ Ông Phạm Hoàng Lương	Thù lao	15.000.000	15.000.000
Ban Tổng Giám đốc	Tiền lương, thưởng	1.690.000.000	1.906.852.185
+ Ông Lê Đình Phong		650.000.000	641.667.000
+ Ông Nguyễn Công Thành		520.000.000	520.000.000
+ Ông Đồng Quang Huy		-	225.185.185
+ Ông Nguyễn Quốc Việt		520.000.000	520.000.000
Ban kiểm soát		474.347.000	453.000.000
+ Ông Hàng Nhật Quang	Thù lao	15.000.000	15.000.000
+ Ông Trần Công Lộc	Tiền lương, thù lao	276.025.000	268.000.000
+ Ông Nguyễn Minh Cường	Tiền lương, thù lao	183.322.000	170.000.000
<b>Cộng</b>		<b>3.819.347.000</b>	<b>4.044.852.185</b>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các Công ty con, Công ty liên kết, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh	Công ty con
Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế	Công ty liên kết
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

3b.1. Giao dịch với các bên liên quan khác

Giao dịch phát sinh với Công ty con và Công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b.

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác không phải là Công ty con và Công ty liên doanh, liên kết như sau:

Bên liên quan khác	Tính chất giao dịch	Năm 2025	Năm 2024
Quỹ từ thiện vì chất lượng cuộc sống	Bán hàng hóa	-	2.944.225.926
Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+	Bán hàng hóa	20.903.517.328	12.058.967.050
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dịch vụ Nhà Homelink	Bán hàng hóa	22.677.694	-
	Thuê văn phòng	542.522.945	385.098.188

3b.2. Công nợ các bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Công nợ	31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Quản lý Nhà thuốc và Phòng khám Green+	Phải thu khách hàng	25.978.296.180	14.653.226.180
Quỹ từ thiện vì chất lượng cuộc sống	Phải thu khách hàng	-	2.179.764.000
Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh	Phải trả khác	-	14.780.700.000
	Vay ngắn hạn	21.140.700.000	-
	Phải trả lãi vay	806.063.771	-
Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế	Vay ngắn hạn	51.435.000.000	106.585.000.000
	Phải trả lãi vay	3.662.139.425	1.088.340.932

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

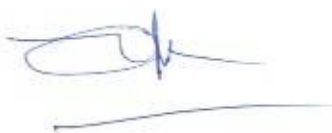
Vĩnh Long, ngày 14 tháng 4 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Ngọc Tuyền

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Quốc Việt

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Đình Phong



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

31/12/2025				01/01/2025			
		Giá gốc	Giá trị ghi sổ			Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn							
- Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng - Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn (*)		22.000.000.000	22.000.000.000			50.000.000.000	50.000.000.000
		22.000.000.000	22.000.000.000			50.000.000.000	50.000.000.000
Cộng		22.000.000.000	22.000.000.000			50.000.000.000	50.000.000.000

(\*) 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.

b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

31/12/2025				01/01/2025			
		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
- Đầu tư vào công ty con		60.000.000.000	-	60.000.000.000	60.000.000.000	-	60.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh (1)		60.000.000.000	-	60.000.000.000	60.000.000.000	-	60.000.000.000
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		183.000.000.000	-	183.000.000.000	183.000.000.000	(526.987.072)	182.473.012.928
+ Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế (2)		183.000.000.000	-	183.000.000.000	183.000.000.000	(526.987.072)	182.473.012.928
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		7.250.000.000	(63.825.209)	7.186.174.791	7.250.000.000	(58.662.846)	7.191.337.154
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi (3)		7.250.000.000	(63.825.209)	7.186.174.791	7.250.000.000	(58.662.846)	7.191.337.154
Cộng		250.250.000.000	(63.825.209)	250.186.174.791	250.250.000.000	(585.649.918)	249.664.350.082

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Tên công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giao dịch trọng yếu
Các khoản đầu tư vào Công ty con							
+ Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh (1)	Số 73-75 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Kinh doanh phân bón	6.000.000	85,7%	85,7%	85,7%	Đi vay Trả lãi tiền vay
Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết							
+ Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế (2)	Số 156C1, Phan Đình Phùng, khu phố 6, Phường Phú Khương, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	18.300.000	22,9%	22,9%	22,9%	Đi vay Trả lãi tiền vay
Các khoản đầu tư dài hạn vào Công ty khác							
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi (3)	HP 1.32, Tầng 1, Khu đô thị Hưng Phú, Phường Phú Tân, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	725.000	14,5%	14,5%	14,5%	



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

- (1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316756875 ngày 18 tháng 3 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 31 tháng 12 năm 2025, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh là 85,7%. Kết quả kinh doanh năm 2025, Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh có lãi và lợi nhuận lũy kế dương.
- (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 Sở 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 31 tháng 12 năm 2025, 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 năm 2025 của Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế có lãi và lợi nhuận lũy kế dương.
- (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 Sở 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 31 tháng 12 năm 2025, 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 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồng Khởi bị lỗ và lợi nhuận lũy kế âm.
- (\*) Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Công ty trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên doanh, Công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác căn cứ vào báo cáo tài chính của công ty được đầu tư theo phương pháp giá gốc trừ dự phòng suy giảm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
Số đầu năm	58.662.846	4.685.840.384
Trích lập dự phòng bổ sung	5.162.363	123.721.490
Hoàn nhập dự phòng	-	(4.750.899.028)
Số cuối năm	63.825.209	58.662.846

Giao dịch với các Công ty con và Công ty liên doanh, liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các Công ty con và Công ty liên doanh, liên kết như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
Công ty Cổ phần Organic Tiến Thịnh		
+ Nhận tiền cổ tức	3.000.000.000	4.200.000.000
+ Tiền lãi vay phải trả	806.063.771	-
+ Trả tiền mượn	1.470.000.000	-
+ Mượn tiền	9.300.000.000	16.220.000.000
+ Trả nợ gốc vay	6.120.000.000	-
+ Vay tiền	7.650.000.000	-
Công ty Cổ phần Nhà ở Tiêu chuẩn xanh Quốc tế		
+ Tiền lãi vay phải trả	2.868.798.493	1.129.134.904
+ Thanh toán lãi vay	295.000.000	-
+ Trả nợ gốc vay	55.150.000.000	-
+ Vay tiền	-	106.870.000.000



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu	01/01/2025			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc
Các tổ chức và cá nhân khác				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
+ Công ty Cổ phần Epcos Store	60.000.000	-	3 năm	60.000.000
+ Ông Dương Quốc Thi	510.785.746	-	hơn 4 năm	510.785.746
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
+ Công ty TNHH Thương mại S-Mart	64.000.000	32.000.000	hơn 1 năm	-
Tổng cộng	634.785.746	32.000.000		570.785.746

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu như sau:

	Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Tổng cộng
Số đầu năm	570.785.746	-	570.785.746
Trích lập dự phòng bổ sung	32.000.000		32.000.000
Số cuối năm	602.785.746	-	602.785.746

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2025		01/01/2025		31/12/2025	01/01/2025
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Tiền và các khoản tương đương tiền	651.603.026	-	13.029.594.958	-	651.603.026	13.029.594.958
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	22.000.000.000	-	50.000.000.000	-	22.000.000.000	50.000.000.000
- Phải thu cho vay	27.650.000.000	-	-	-	27.650.000.000	-
- Phải thu khách hàng	38.805.386.726	(570.785.746)	17.602.153.893	(570.785.746)	38.234.600.980	17.031.368.147
- Phải thu khác	1.193.961.325	-	186.096.647.259	-	1.193.961.325	186.096.647.259
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>90.300.951.077</b>	<b>(570.785.746)</b>	<b>266.728.396.110</b>	<b>(570.785.746)</b>	<b>89.730.165.331</b>	<b>266.157.610.364</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	106.433.110.938	-	153.274.515.954	-	106.861.067.986	153.820.495.815
- Phải trả người bán	3.411.551	-	380.623.214	-	3.411.551	380.623.214
- Các khoản phải trả	7.275.416.497	-	16.408.799.800	-	7.275.416.497	16.408.799.800
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>113.711.938.986</b>	<b>-</b>	<b>170.063.938.968</b>	<b>-</b>	<b>114.139.896.034</b>	<b>170.609.918.829</b>