CÔNG TY CỔ PHẦN PHÂN BÓN QUỐC TẾ ÂU VIỆT	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 37../2026/CV/AVG	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
	Cần Thơ, ngày 30... tháng 10... năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Phân bón Quốc tế Âu Việt thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý III/2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÂN BÓN QUỐC TẾ ÂU VIỆT

- Mã chứng khoán: AVG
- Địa chỉ: Quốc Lộ 1A, Ấp Long An B, xã Đông Phước, thành phố Cần Thơ.
- Điện thoại liên hệ/Tel: + 84 (0) 293 62 65 666; + 84 (0) 2923 91 91 98
- Email: info@phanbonauviet.vn
- Website: www.phanbonauviet.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Quý III/2026

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

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

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

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

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2026):

☐ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2026):

☐ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÂN BÓN QUỐC TẾ ÂU VIỆT

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÂN BÓN QUỐC TẾ ÂU VIỆT
DN: C=VN, L=HẬU GIANG, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÂN BÓN QUỐC TẾ ÂU VIỆT, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:6300230407, E=QUANGTIENHG998@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.30 17:24:38+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

☐ Có ☐ Không

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

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

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

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 30/10/2026 tại đường dẫn: https://phanbonauviet.com.vn/

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật

Tài liệu đính kèm:

- BCTC hợp nhất Quý III/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÂN BÓN QUỐC TẾ ÂU VIỆT auviet M.S.D.N: 6300230407

VÕ VĂN PHƯỚC QUỆ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÂN BÓN QUỐC TẾ ÂU VIỆT

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý III năm 2026

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	**2 – 3**
Báo cáo tài chính hợp nhất	**04 – 42**
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2026	*04 – 05*
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ kế toán Quý III năm 2026	*06*
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán Quý III năm 2026	*07 – 08*
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán Quý III năm 2026	*09 – 42*

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÂN BÓN QUỐC TẾ ÂU VIỆT

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phân bón Quốc tế Âu Việt (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cho kỳ kế toán Quý III năm 2026.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Phân bón Quốc tế Âu Việt, tiền thân là Công ty TNHH MTV Phân bón Quốc tế Âu Việt được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 6300230407 ngày 31 tháng 7 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hậu Giang cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 07 lần thay đổi đăng ký kinh doanh về việc tăng vốn điều lệ, thay đổi người đại diện theo pháp luật. Giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần 07 được Sở Tài Chính Thành phố Cần Thơ cấp ngày 28 tháng 07 năm 2025.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 07: 176.799.820.000 VND.
Vốn thực góp tại ngày 30/9/2026 là: 176.799.820.000 VND.

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : Quốc lộ 1A, Ấp Long An B, Xã Đông Phước, TP Cần Thơ, Việt Nam
Điện thoại : 0293 626 5666
Website : phanbonauviet.com
Mã số thuế : 6 3 0 0 2 3 0 4 0 7

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm 30 tháng 9 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán Quý III năm 2026 của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm báo cáo này (từ trang 04 đến trang 42).

Hội đồng quản trị và Ban điều hành quản lý

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban điều hành trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Nguyễn Hoàng Luân	Chủ tịch	
Ông Võ Văn Phước Quệ	Thành viên	
Ông Nguyễn Đức Quang	Thành viên	
Ông Đinh Huỳnh Thái Tâm	Thành viên	
Ông Nguyễn Đức Lộc	Thành viên	

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Võ Văn Phước Quệ	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban	
Bà Nguyễn Thị Thu Thảo	Thành viên	
Bà Lưu Thị Cẩm Hoài	Thành viên	

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn Phước Quệ

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác của Công ty tại thời điểm ngày 30/9/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán Quý III năm 2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Lãnh đạo cam kết rằng Công ty tuân thủ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, Luật chứng khoán sửa đổi số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các thông tư, nghị định hướng dẫn thi hành, công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Cần Thơ, ngày 30 tháng 10 năm 2026
Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÂN BÓN QUỐC TẾ ÂU VIỆT
auviet
M.S.D.N: 6300230407

Võ Văn Phước Quệ

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**256.386.142.891**	**243.999.800.284**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**9.703.168.070**	**8.632.540.773**
1. Tiền	111		9.703.168.070	8.632.540.773
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.2	**26.325.225.435**	**23.825.225.435**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		25.825.225.435	23.325.225.435
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		500.000.000	500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**159.561.919.840**	**149.825.414.545**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.4	152.829.110.628	148.715.422.154
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	4.725.776.712	707.292.391
6. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	2.007.032.500	402.700.000
IV. Hàng tồn kho	**140**		**57.631.135.595**	**57.624.736.126**
1. Hàng tồn kho	141	V.6	57.631.135.595	57.624.736.126
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**3.164.693.951**	**4.091.883.405**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7a	435.928.339	273.945.735
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		2.728.765.612	3.817.937.670
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**226.688.823.698**	**225.549.455.981**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**24.000.000**	**-**
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5	24.000.000	-
II. Tài sản cố định	**220**		**134.870.751.168**	**92.144.587.833**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	71.487.958.273	66.371.566.800
Nguyên giá	*222*		*97.684.534.999*	*88.909.714.999*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(26.196.576.726)*	*(22.538.148.199)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.9	1.849.466.672	1.975.566.671
Nguyên giá	*225*		*2.522.000.000*	*2.522.000.000*
Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(672.533.328)*	*(546.433.329)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	61.533.326.223	23.797.454.362
Nguyên giá	*228*		*66.966.873.622*	*28.677.302.852*
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(5.433.547.399)*	*(4.879.848.490)*
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.11**	**71.323.044.840**	**74.033.166.834**
Nguyên giá	241		91.251.885.140	91.251.885.140
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(19.928.840.300)	(17.218.718.306)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**44.793.000**	**41.460.700.000**
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	**V.12**	44.793.000	41.460.700.000
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**20.426.234.690**	**17.911.001.314**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7b	20.426.234.690	17.911.001.314
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**483.074.966.589**	**469.549.256.265**

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**229.043.958.096**	**226.392.775.154**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**219.954.479.063**	**214.524.136.121**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	27.949.262.768	36.432.453.715
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	585.488.787	783.799.250
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	580.179.501	873.641.419
5.	Phải trả người lao động	315		792.780.768	648.682.903
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	636.988.960	675.064.727
9.	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17a	9.920.000	-
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18a	189.399.858.279	175.110.494.107
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**9.089.479.033**	**11.868.639.033**
7.	Phải trả dài hạn khác	338	V.17b	444.431.600	441.431.600
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.18b	8.645.047.433	11.427.207.433
D -	**NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**V.19**	**254.031.008.493**	**243.156.481.111**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		176.799.820.000	176.799.820.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*176.799.820.000*	*176.799.820.000*
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		471.167.081	471.167.081
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		73.321.037.501	62.529.823.448
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*62.529.823.448*	*46.394.041.657*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*10.791.214.053*	*16.135.781.791*
11.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		3.438.983.911	3.355.670.582
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**483.074.966.589**	**469.549.256.265**

Lập, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Biện Thị Chuyên	Biện Thị Chuyên	Võ Văn Phước Quệ

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Qúy này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VII.1**	**148.855.125.241**	**93.839.085.477**	**489.867.468.029**	**475.604.525.930**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**02**	**VII.1**	**3.473.000**	**-**	**3.473.000**	**1.000.000**
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	**VII.1**	**148.851.652.241**	**93.839.085.477**	**489.863.995.029**	**475.603.525.930**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**VII.2**	**139.027.013.582**	**87.766.723.228**	**457.955.590.796**	**452.314.273.219**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**9.824.638.659**	**6.072.362.249**	**31.908.404.233**	**23.289.252.711**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	**21**		**-**	**-**	**-**	**-**
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	**VII.3**	2.504.873	3.125.328	23.037.641	92.100.620
8. Chi phí tài chính	23	**VII.4**	4.549.992.172	1.386.550.590	11.690.430.186	5.820.661.121
Trong đó: chi phí lãi vay	*24*		*4.549.992.172*	*1.386.550.590*	*11.690.430.186*	*5.820.661.121*
9. Chi phí bán hàng	25	**VII.5**	888.912.063	564.697.034	2.701.258.341	1.941.186.385
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	**VII.6**	2.439.082.112	1.740.557.501	6.010.541.809	4.731.177.815
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	**27**		**-**	**-**		
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**1.949.157.185**	**2.383.682.452**	**11.529.211.538**	**10.888.328.010**
13. Thu nhập khác	31	**VII.7**	191.280	454.750	191.280	454.750
14. Chi phí khác	32	**VII.8**	27.748.055	310.176.212	74.695.936	484.736.206
15. Lợi nhuận khác	**40**		**(27.556.775)**	**(309.721.462)**	**(74.504.656)**	**(484.281.456)**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**1.921.600.410**	**2.073.960.990**	**11.454.706.882**	**10.404.046.554**
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	**VII.9**	96.097.249	75.962.643	580.179.500	544.439.138
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**52**		**-**	**-**	**-**	**-**
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**1.825.503.161**	**1.997.998.347**	**10.874.527.382**	**9.859.607.416**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	**61**		**1.806.902.778**	**1.975.790.931**	**10.791.214.053**	**9.827.402.750**
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	**62**		**18.600.383**	**22.207.416**	**83.313.329**	**32.204.666**
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VII.10**	**102**	**112**	**610**	**556**
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VII.10**	**102**	**112**	**610**	**556**

Lập, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Biện Thị Chuyên	Biện Thị Chuyên	Võ Văn Phước Quệ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***11.454.706.882***	***10.404.046.554***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		7.048.349.429	6.430.374.863
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(23.037.641)	(92.100.620)
- Chi phí lãi vay	06		11.690.430.186	5.815.861.121
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***30.170.448.856***	***22.558.181.918***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(8.671.333.237)	8.047.267.343
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		102.600.531	29.704.827.215
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(8.524.983.545)	(6.940.477.018)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		33.213.250	330.419.300
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(2.500.000.000)	(35.088.000.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(11.728.505.953)	(6.173.156.428)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(873.141.418)	(755.502.283)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(1.991.701.516)***	***11.683.560.047***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(8.467.913.000)	(807.547.385)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(6.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	6.000.000.000
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		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		23.037.641	92.100.620
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(8.444.875.359)***	***(715.446.765)***

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	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		296.622.313.550	239.555.832.634
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(284.778.842.695)	(249.990.773.651)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(336.266.683)	(2.413.216.798)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***11.507.204.172***	***(12.848.157.815)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**1.070.627.297**	**(1.880.044.533)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**8.632.540.773**	**25.416.539.067**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**9.703.168.070**	**23.536.494.534**

Lập, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Biện Thị Chuyên	Biện Thị Chuyên	Võ Văn Phước Quệ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán Quý III năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phân bón quốc tế Âu Việt (Sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần.

2. Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Phân bón Quốc tế Âu Việt, tiền thân là Công ty TNHH MTV Phân bón Quốc tế Âu Việt được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 6300230407 ngày 31 tháng 7 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hậu Giang cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 07 lần thay đổi đăng ký kinh doanh về việc tăng vốn điều lệ, thay đổi người đại diện theo pháp luật. Giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần 07 được Sở Tài Chính Thành phố Cần Thơ cấp ngày 28 tháng 07 năm 2025.

3. *Trụ sở hoạt động*

Địa chỉ : Quốc lộ 1A, Ấp Long An B, Xã Đông Phước, TP Cần Thơ, Việt Nam
Điện thoại: 0293 626 5666
Website : phanbonauviet.com
Mã số thuế : 6 3 0 0 2 3 0 4 0 7

4. Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất, thương mại và dịch vụ.

5. Ngành nghề kinh doanh chính:

- Sản xuất và kinh doanh phân bón;
- Cho thuê nhà xưởng.
- Điện mặt trời

6. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của công ty không quá 12 tháng.

7. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ vốn góp thực tế	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Điền Hậu Giang	Quốc lộ 61, ấp Tầm Vu 1, Xã Thạnh Hòa, TP Cần Thơ, Việt Nam.	Buôn bán phân bón; Cho thuê nhà xưởng; Điện mặt trời	97,62%	97,62%

Công ty con được hợp nhất theo giá trị ghi sổ.

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC

Số liệu BCTC hợp nhất cho kỳ kế toán Quý III năm 2026 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu BCTC hợp nhất cho kỳ kế toán Quý III năm 2025.

9. Nhân viên

Tại ngày 30/9/2026 công ty có 91 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 80 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ KẾ TOÁN SỬ DỤNG

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và 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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 43/2026 sửa đổi Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 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 hợp nhất.

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

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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phân bón Quốc tế Âu Việt (công ty mẹ) và công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán của áp dụng thống nhất trong Công ty thì Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.
Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chí phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận và tài sản thuần của công ty con không nắm giữ bởi các cổ đông của công ty mẹ và được trình bày ở mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Tập đoàn trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

2. Hợp nhất kinh doanh

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh với phần sở hữu của bên mua Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận của bên bị mua tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận của bên bị mua, phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh nghiệp vụ mua.

Giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty con tại ngày mua được xác định theo giá trị sổ sách.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi công ty có ý định và khả năng 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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 năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

5. 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 là phải thu khách hàng và phải thu khác 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 Tổng 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.

6. 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.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

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.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

7. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của công ty bao gồm các chi phí sau. Chi phí chờ phân bổ ghi nhận chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí SXKD của các kỳ kế toán 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 03 năm.

Chi phí thuê đất

+ Giá trị QSD đất thuê trả tiền một lần tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 25, Ấp Long An B, thị trấn Cái Tắc, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang (nay là Ấp Long An B, Xã Đông Phước, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam).

+ Giá trị QSD đất tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 58, địa chỉ Ấp Mỹ Lợi, Xã Mỹ Hòa, Thị xã Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long (nay là Ấp Mỹ Lợi, Phường Cái Vồn, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam). Diện tích 2180 m2, là đất khu công nghiệp có thời hạn sử dụng đến 08/09/2056.

+ Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm (diện tích 55,2 m²) nằm trong tổng thể giá trị Bất động sản tại Thửa đất số 1532, Tờ bản đồ số 18, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh (tổng diện tích 569,2m², bao gồm 514m² đất ở lâu dài và 55,2m² đất trồng cây) theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA002811 do UBND Quận 12 cấp ngày 14/12/2020 (được tách thửa từ Giấy chứng nhận số CH16242 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 12/02/2019). Thời hạn sử dụng đất: đối với đất ở là lâu dài; đối với đất trồng cây hàng năm khác đến ngày 28/10/2068

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà công ty 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. 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu 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.
Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm/Tỷ lệ khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 25
Máy móc và thiết bị	5 – 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	5 – 10
Tài sản cố định khác	3 – 25

9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.
Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một 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.
Tài sản cố định vô hình của Doanh nghiệp bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Doanh nghiệp 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,....
Quyền sử dụng đất 514 m2 đất ở lâu dài ở địa chỉ Phường Thạnh Lộc, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường An Phú Đông, thành phố Hồ Chí Minh); Giấy chứng nhận QSD số DA 002811 cấp ngày 14 tháng 12 năm 2020 (đã chuyển quyền sử dụng cho Công ty ngày 01/04/2026)
Và Quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp tại địa chỉ Ấp Tầm Vu 1, Xã Thạnh Hòa, Huyện Phụng Hiệp, Tỉnh Hậu Giang (nay là Ấp Tầm Vu 1, Xã Thạnh Hòa, TP Cần Thơ). Chi tiết trình bày tại V.11.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

10. Tài sản cố định thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi

trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Doanh nghiệp sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định thuê tài chính như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Máy móc và thiết bị	15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà cửa vật kiến trúc thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. 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.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, 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.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa vật kiến trúc	20-50

12. 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 (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, 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.

13. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí 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 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 công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- 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.
- 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.

14. 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

15. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho 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 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.

Các quỹ khác

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn hàng năm

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

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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 phần 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 các điều kiện sau:

- 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.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Tiền lãi

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.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

18. 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 hoặc sản xuất tài sản dở dang 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, bất động sản đầu tư, 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.
Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể

19. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập 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.

Doanh nghiệp được hưởng ưu đãi về thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp do hoạt động trên địa bàn khó khăn, cụ thể như sau:

** Tại Công ty mẹ*

- Áp dụng mức thuế suất 10% trong 15 năm, kể từ năm 2014 (năm đầu tiên phát sinh doanh thu)
- Miễn 100% thuế TNDN trong 04 năm kể từ năm 2017 (phát sinh thu nhập chịu thuế)
- Giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo kể từ năm 2021.

** Tại Công ty con*

- Áp dụng mức thuế suất 10% trong 15 năm, kể từ năm 2016
- Miễn 100% thuế TNDN trong 04 năm kể từ năm 2016
- Giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo kể từ năm 2020.

21. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.
Các khoản cho vay và phải thu
Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính
Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính
Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý 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. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.
Nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:
- Được phát hành hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ
Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.
Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Giá trị ghi sổ ban đầu của nợ phải trả tài chính
Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

22. Thông tin theo bộ phận

Hoạt động sản xuất kinh doanh phân bón tại khu vực Cần Thơ chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty. Vì vậy, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh phân bón trong một khu vực địa lý. Vì vậy, không có yêu cầu trình bày thêm thông tin bộ phận.

23. Bên liên quan

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

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

Giao dịch với các bên có liên quan trong kỳ được trình bày ở thuyết minh số VII.1.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	2.543.335.676	1.177.967.279
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.159.832.394	7.454.573.494
Cộng	**9.703.168.070**	**8.632.540.773**

Chi tiết số dư tiền gửi Ngân hàng không kỳ hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Á Châu	334.680.397	439.654.980
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	6.597.297.117	6.181.347.271
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	44.787.392	695.592.307
Các đối tượng khác	183.067.488	137.978.936
Cộng	**7.159.832.394**	**7.454.573.494**

2. Đầu tư tài chính

Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Chứng khoán kinh doanh	25.825.225.435	25.825.225.435	23.325.225.435	23.325.225.435
Công ty Cổ phần Tập đoàn TNT (TNT)	*18.063.600.435*	*18.063.600.435*	*15.563.600.435*	*15.563.600.435*
Công ty Cổ phần Nhựa sinh thái Việt Nam (ECO)	*7.761.625.000*	*7.761.625.000*	*7.761.625.000*	*7.761.625.000*
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Cộng	**26.325.225.435**	**26.325.225.435**	**23.825.225.435**	**23.825.225.435**

(*) Khoản Tiền gửi có kỳ hạn đang được thế chấp để đảm bảo cho Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Tây Sài Gòn.

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho người bán khác	***4.725.776.712***	***707.292.391***
Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ Tân Đức	-	273.245.964
Công ty TNHH Hóa chất & Môi trường Duy Phương	360.000.000	360.000.000
Công ty TNHH MTV XLĐ Thiên Phú	34.020.000	74.046.427
Công ty TNHH Nguyên liệu Nông nghiệp Mekong	1.430.197.632	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh và Thương Mại Châu Á	2.870.004.000	-
Các nhà cung cấp khác	31.555.080	-
Cộng	**4.725.776.712**	**707.292.391**

4. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	**-**	***103.206.500***
Công ty TNHH Nông nghiệp Sun MeKong	-	103.206.500
Phải thu các khách hàng khác	***152.829.110.628***	***148.612.215.654***
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Nông nghiệp An phát	16.756.366.941	6.850.068.988
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Xuất nhập khẩu Khánh Phát	13.718.481.842	5.888.880.423
Công ty Cổ phần Phân bón Lâm Phong	7.490.055.900	4.729.090.905
Công ty TNHH Đầu tư Minh Hân	6.679.631.789	14.307.631.003
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Đại Thiên Ngân	-	5.741.673.170
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ TDE	14.506.627.168	11.979.844.350
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Nông sản Miền Nam	-	13.579.369.660
Công ty Cổ phần Gạo Ông Điền	15.679.076.186	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Hoàng Kim Anh	5.147.199.482	9.797.788.573
Công ty Cổ phần EcoGreen Agri Việt Nam	11.003.489.748	14.673.680.378
Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Organic Việt Nam	8.292.226.476	-
Công ty TNHH Đầu tư AMEE	10.336.935.540	2.146.953.822
Các đối tượng khác	43.219.019.556	58.917.234.382
Cộng	**152.829.110.628**	**148.715.422.154**

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	***2.007.032.500***	**-**	***402.700.000***	-
Tạm ứng	25.400.000	-	66.500.000	-
Ký cược, ký quỹ	1.852.200.000	-	276.200.000	-
Phạm Vũ Kiên (1)	*1.600.000.000*	-		-
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease	*252.200.000*	-	*252.200.000*	-
Đặt cọc khác	-	-	*24.000.000*	-
Các khoản phải thu khác	129.432.500	-	60.000.000	-
b) Dài hạn	***24.000.000***	-	-	-
Đặt cọc khác	24.000.000	-	-	-
Cộng	**2.031.032.500**	-	**402.700.000**	-

Đặt cọc theo hợp đồng số 01/2026/HĐĐC/AVG ngày 13/01/2026 giữa Công ty CP Phân bón Quốc tế Âu Việt và Ông Phạm Vũ Kiên về việc đặt cọc 1.600.000.000 vnd mua quyền sử dụng đất theo GCN:CS61188/DA; diện tích 187,8m2 - Đất ở tại đô thị; Địa chỉ : số 34 đường 1 - Khu nhà ở Hưng Phú, Khu phố 1, phường Tam Phú, thành phố Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh (nay là phường Tam Bình, thành phố Hồ Chí Minh); Giá chuyển nhượng 32.000.000.000 vnd; Phụ lục hợp đồng gia hạn thời gian ký hợp đồng 12 tháng kể từ ngày đặt cọc

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	33.451.296.748	-	38.893.555.532	-
Thành phẩm	215.559.289	-	-	-
Hàng hóa	23.964.279.558	-	18.731.180.594	-
Cộng	**57.631.135.595**	-	**57.624.736.126**	-

7. Chi phí chờ phân bổ

a) Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí bảo hiểm	413.473.146	242.165.735
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	22.455.193	31.780.000
Cộng	**435.928.339**	**273.945.735**

b) Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ	67.518.065	70.731.045
Tiền Thuê QSDĐ gắn với cơ sở hạ tầng (*)	20.106.990.062	17.770.069.364
Chi phí khác	251.726.563	70.200.905
Cộng	**20.426.234.690**	**17.911.001.314**

(*)Bao gồm:

+ Là giá trị QSD đất thuê trả tiền một lần tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 25, Ấp Long An B, thị trấn Cái Tắc, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang, Việt Nam (nay là Ấp Long An B, Xã Đông Phước, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR248466 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Hậu Giang cấp. Thời hạn sử dụng đất từ ngày 22/01/2019 đến ngày 22/01/2069.

Chi phí thuê đất được phân bổ dần vào chi phí với thời gian phân bổ là 50 năm. Giá trị còn lại chờ phân bổ của quyền sử dụng đất này tại ngày 30/9/2026 là 12.661.411.619 VND. Giá trị quyền sử dụng đất nói trên đang được thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hậu Giang.

+ Là giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm (diện tích 55,2 m²) nằm trong tổng thể giá trị Bất động sản tại Thửa đất số 1532, Tờ bản đồ số 18, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh (tổng diện tích 569,2m², bao gồm 514m² đất ở lâu dài và 55,2m² đất trồng cây) theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA002811 do UBND Quận 12 cấp ngày 14/12/2020 (được tách thửa từ Giấy chứng nhận số CH16242 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 12/02/2019). Thời hạn sử dụng đất: đối với đất ở là lâu dài; đối với đất trồng cây hàng năm khác đến ngày 28/10/2068. Trên đất có nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 128,1m², diện tích sàn 128,1m², cấp IV, thuộc sở hữu riêng.

Giá trị còn lại chờ phân bổ của quyền sử dụng đất này tại ngày 30/9/2026 là 2.678.604.228 VND. Giá trị QSD đất nói trên đang được thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc - Chi nhánh Hàng Xanh.

+ Là giá trị QSD đất thuê trả tiền một lần tại Thửa đất số 10 tờ bản đồ số 58, Ấp Mỹ Lợi, Xã Mỹ Hòa, Thị Xã Bình Minh, Tỉnh Vĩnh Long (nay là Ấp Mỹ Lợi, Phường Cái Vồn, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DK887900 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp. Thời hạn sử dụng đất đến ngày 08/9/2056. Giá trị còn lại chờ phân bổ của quyền sử dụng đất này tại ngày 30/9/2026 là 4.766.974.215 VND.

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tài sản cố định khác(*)	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	51.388.557.628	13.279.296.201	5.122.197.236	19.119.663.934	88.909.714.999
Tăng trong năm do mua sắm mới	-	-	-	611.920.000	611.920.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	1.347.900.000	40.000.000	6.775.000.000	8.162.900.000
Phân loại lại	(42.000.000)	42.000.000	-	-	-
Số cuối kỳ	**51.346.557.628**	**14.669.196.201**	**5.162.197.236**	**26.506.583.934**	**97.684.534.999**
Trong đó:					
Đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng	552.200.000	634.062.000	1.593.636.363	-	2.779.898.363
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	11.019.630.476	5.931.681.143	2.329.997.406	3.256.839.174	22.538.148.199
Khấu hao trong kỳ	1.612.673.946	826.094.171	351.735.657	867.924.753	3.658.428.527
Số cuối kỳ	**12.632.304.422**	**6.757.775.314**	**2.681.733.063**	**4.124.763.927**	**26.196.576.726**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	40.368.927.152	7.347.615.058	2.792.199.830	15.862.824.760	66.371.566.800
Số cuối kỳ	**38.714.253.206**	**7.911.420.887**	**2.480.464.173**	**22.381.820.007**	**71.487.958.273**

(*) Tài sản cố định khác là Hệ thống điện năng lượng mặt trời.

Một số tài sản cố định có nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 78.197.400.629 VND và 58.838.624.389 VND đang được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng.

9. Tài sản cố định thuê tài chính

	Máy móc và thiết bị	Cộng
Nguyên giá		
Số đầu năm	2.522.000.000	2.522.000.000
Số cuối kỳ	**2.522.000.000**	**2.522.000.000**
Trong đó:		
Đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng	-	-
Giá trị hao mòn		
Số đầu năm	546.433.329	546.433.329
Khấu hao trong kỳ	126.099.999	126.099.999
Số cuối kỳ	**672.533.328**	**672.533.328**
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	1.975.566.671	1.975.566.671
Số cuối kỳ	**1.849.466.672**	**1.849.466.672**

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	28.584.202.852	93.100.000	28.677.302.852
Tăng trong năm	38.289.570.770	-	38.289.570.770
Số cuối kỳ	**66.873.773.622**	**93.100.000**	**66.966.873.622**
Trong đó:			
Đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng	-	*93.100.000*	*93.100.000*
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	4.786.748.490	93.100.000	4.879.848.490
Khấu hao trong kỳ	553.698.909	-	553.698.909
Số cuối kỳ	**5.340.447.399**	**93.100.000**	**5.433.547.399**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	23.797.454.362	-	23.797.454.362
Số cuối kỳ	**61.533.326.223**	-	**61.533.326.223**

(*) Bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất 514 m2 đất ở lâu dài ở địa chỉ Phường Thạnh Lộc, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường An Phú Đông, thành phố Hồ Chí Minh); Giấy chứng nhận QSD số DA 002811 cấp ngày 14 tháng 12 năm 2020 (đã chuyển quyền sử dụng cho Công ty ngày 01/04/2026).

Giá trị QSD đất nói trên đang được thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc - Chi nhánh Hàng Xanh

Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 30/09/2026 là 38.289.570.770 VND

+ Quyền sử dụng đất thuộc tờ bản đồ số 01, địa chỉ Ấp Tầm Vu 1, Xã Thạnh Hòa, Huyện Phụng Hiệp, Tỉnh Hậu Giang (nay là Ấp Tầm Vu 1, Xã Thạnh Hòa, TP Cần Thơ) theo các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất sau:

Số GCN	Số thửa đất	Diện tích (m2)	Thời hạn sử dụng	Mục đích sử dụng	Giá trị QSDĐ
CV110726	1754	12851,4	29/09/2054	Đất thương mại dịch vụ	12.285.114.091
CV110726	1754	14797,9	02/08/2056	Đất thương mại dịch vụ	14.145.843.240
CV110726	1754	1000	lâu dài	Đất thương mại dịch vụ	955.935.858
CV245717	1206	300	lâu dài	Đất ở tại nông thôn	286.780.758
CV245718	1220	300	lâu dài	Đất ở tại nông thôn	286.780.758
CV245719	1211	300	lâu dài	Đất ở tại nông thôn	286.780.758
CV245720	1215	59	lâu dài	Đất ở tại nông thôn	56.400.216
CV245743	1214	293,5	29/09/2054	Sản xuất phi nông nghiệp	280.567.174
Cộng					**28.584.202.852**

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 28.584.202.852 VND và 23.243.755.453 VND đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hậu Giang.

11. Bất động sản đầu tư

	Nhà (*)	Cộng
Nguyên giá		
Số đầu năm	91.251.885.140	91.251.885.140
Số cuối kỳ	**91.251.885.140**	**91.251.885.140**
Trong đó:		
Đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng	-	-
Giá trị hao mòn		
Số đầu năm	17.218.718.306	17.218.718.306
Khấu hao trong kỳ	2.710.121.994	2.710.121.994
Số cuối kỳ	**19.928.840.300**	**19.928.840.300**
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	74.033.166.834	74.033.166.834
Số cuối kỳ	**71.323.044.840**	**71.323.044.840**

(*) Bao gồm
+ Bất động sản đầu tư là Công trình Xây dựng cơ bản "Nhà máy phân bón Quốc tế Âu Việt" đã hoàn thành tại kho mới, dùng để cho thuê tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 25, Ấp Long An B, thị trấn Cái Tắc, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang, Việt Nam (nay là Ấp Long An B, Xã Đông Phước, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam), thời gian khấu hao 25 năm. Bất động sản đầu tư có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 23.081.991.918 VND và 19.149.721.573 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hậu Giang

+ Bất động sản đầu tư là Căn hộ văn phòng số B2, tầng 8, dự án Golden king, số 15 Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Mỹ, TP Hồ Chí Minh (nay là Phường Tân Mỹ, TP Hồ Chí Minh) có nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 1.750.838.643 VND và 1.619.619.894 VND. Được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam.

+ Bất động sản đầu tư là công trình trên đất tọa lạc tại Ấp Tầm Vu 1, Xã Thạnh Hòa, Huyện Phụng Hiệp, Tỉnh Hậu Giang (nay là Xã Thạnh Hòa, Thành phố Cần Thơ) có nguyên giá và giá trị còn lại theo sổ sách lần lượt là 66.419.054.579 VND và 50.553.703.373 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hậu Giang.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất quý III năm 2026 bởi vì các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê có thể khác với giá trị ghi sổ.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển tài sản trong kỳ	Giảm khác	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản cố định	41.351.700.000	1.089.793.000	(39.677.470.770)	(2.719.229.230)	44.793.000
Bất động sản	*40.000.000.000*	*1.044.793.000*	*(38.289.570.770)*	*(2.710.429.230)*	*44.793.000*
Máy móc, thiết bị, phương tiện	*1.311.700.000*	*45.000.000*	*(1.347.900.000)*	*(8.800.000)*	-
Tài sản khác	*40.000.000*		*(40.000.000)*	-	-
Xây dựng cơ bản dở dang	109.000.000	6.775.000.000	(6.775.000.000)	(109.000.000)	-
Hệ thống điện mặt trời	-	*6.775.000.000*	(6.775.000.000)	-	-
Vật tư lắp đặt	*109.000.000*	-	-	*(109.000.000)*	-
Cộng	**41.460.700.000**	**7.864.793.000**	**- (46.452.470.770)**	**- (2.828.229.230)**	**44.793.000**

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các nhà cung cấp khác	***27.949.262.768***	***36.432.453.715***
Công ty TNHH Huỳnh Phi	5.025.723.955	7.332.538.800
Công ty TNHH MTV Nam Việt Hậu Giang	4.735.797.958	5.369.674.650
Công ty Cổ phần Phân bón Thiên Hóa	3.336.422.375	4.903.763.250
Công ty TNHH Hala Fertilizer	302.543.986	4.189.058.690
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Kết Nông	824.786.063	3.629.739.366
Công ty TNHH MISUN AGRICO	1.978.744.705	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Gemma	6.458.012.494	1.915.436.975
Các nhà cung cấp khác	5.287.231.232	9.092.241.984
Cộng	**27.949.262.768**	**36.432.453.715**

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	***23.110.150***	-
Công ty TNHH Nông nghiệp Sun MeKong	23.110.150	
Trả trước của các khách hàng khác	***562.378.637***	***783.799.250***
Công ty TNHH Nông nghiệp Sinh Hóa Hưng Thịnh	-	137.396.500
Công ty TNHH MTV Phân bón Mai Linh	-	551.302.250
Bà Nguyễn Thu Thảo	104.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Happy Green	100.000.000	-
Các khách hàng khác	358.378.637	95.100.500
Cộng	**585.488.787**	**783.799.250**

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế thu nhập doanh nghiệp	873.141.419	580.179.500	(873.141.418)	580.179.501
Thuế thu nhập cá nhân	-	861.134.833	(861.134.833)	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		3.028.007	(3.028.007)	-
Các loại thuế khác	-	500.000	(500.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	500.000	247.292.452	(247.792.452)	-
Cộng	**873.641.419**	**1.692.134.792**	**(1.985.596.710)**	**580.179.501**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất theo từng loại hình dịch vụ như sau:

Kinh doanh phân bón	5%
Cho thuê xe, gia công phân bón	8%
Các hoạt động khác	10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

** Tại Công ty mẹ*

- Áp dụng mức thuế suất 10% trong 15 năm, kể từ năm 2014 (năm đầu tiên phát sinh doanh thu)

- Miễn 100% thuế TNDN trong 04 năm kể từ năm 2017 (phát sinh thu nhập chịu thuế)

- Giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo kể từ năm 2021.

** Tại Công ty con*

- Áp dụng mức thuế suất 10% trong 15 năm, kể từ năm 2016

- Miễn 100% thuế TNDN trong 04 năm kể từ năm 2016

- Giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo kể từ năm 2020.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí phải trả ngắn hạn của bên liên quan	***44.793.000***	-
Trích trước tiền thuê đất của Ông Nguyễn Thành Lập	44.793.000	-
Chi phí phải trả ngắn hạn của đối tượng khác	***592.195.960***	***675.064.727***
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	592.195.960	675.064.727
Cộng	**636.988.960**	**675.064.727**

17. Phải trả khác

a) Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bảo hiểm phải nộp	1.920.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.000.000	-
Cộng	**9.920.000**	-

b) Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	444.431.600	441.431.600
Cộng	**444.431.600**	**441.431.600**

18. Vay và nợ thuê tài chính

a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn Ngân hàng	***155.787.164.276***	***155.787.164.276***	***141.992.067.424***	***141.992.067.424***
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hậu Giang (1)	*149.787.164.276*	*149.787.164.276*	*136.999.797.424*	*136.999.797.424*
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc - Chi nhánh Hàng xanh (2)	*5.500.000.000*	*5.500.000.000*	-	-
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Tây Đô	-	-	*4.492.270.000*	*4.492.270.000*
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Tây Sài Gòn (3)	*500.000.000*	*500.000.000*	*500.000.000*	*500.000.000*
Vay ngắn hạn cá nhân	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Ông Nguyễn Quang Huy (4)	*11.700.000.000*	*11.700.000.000*	*11.700.000.000*	11.700.000.000
Bà Lưu Thị Mỹ Hằng (5)	*18.300.000.000*	*18.300.000.000*	*18.300.000.000*	18.300.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	**3.612.694.003**	**3.612.694.003**	**2.782.160.000**	**2.782.160.000**
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	-	-	**336.266.683**	**336.266.683**
Cộng	**189.399.858.279**	**189.399.858.279**	**175.110.494.107**	**175.110.494.107**

(1) Là khoản vay ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hậu Giang theo các Hợp đồng sau:

- Là khoản vay ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hậu Giang theo Hợp đồng số 01/2025-HĐCVHM/NHCT821-CTY AU VIET ký ngày 30/09/2025. Hạn mức cho vay là 50.000.000.000 VND; Thời hạn duy trì hạn mức đến ngày 30 tháng 09 năm 2026; Lãi suất cho vay được ghi cụ thể trong mỗi khế ước nhận nợ; Mục đích cấp tín dụng là để bổ sung vốn lưu động kinh doanh phân bón các loại. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại thửa 288, tờ bản đồ số 25, địa chỉ Ấp Long An B, Thị trấn Cái Tắc, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang (nay là xã Đông Phước, Tp Cần Thơ), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 248466, số vào sổ cấp GCN CT14247, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 19/08/2019 thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Phân bón Quốc tế Âu Việt. Giá trị của tài sản đảm bảo là 72.075.692.000 VND theo chứng thư thẩm định giá tài sản thế chấp số 010/2025/N06-0679 ngày 23/06/2025.

- Là khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Điền Hậu Giang theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2025-HĐVHM/NHCT821-CTY PHUC DIEN HAU GIANG ký ngày 20/11/2025:

• Hạn mức cho vay là 100.000.000.000 VND;
• Thời hạn duy trì hạn mức kể từ ngày ký đến ngày 20/11/2026;
• Lãi suất cho vay được ghi cụ thể trong mỗi khế ước nhận nợ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn;
• Mục đích sử dụng là bổ sung vốn lưu động kinh doanh;

Tài sản đảm bảo từ Hợp đồng thế chấp Bất động sản số 02/2020/HĐBĐ/NHCT821-CTY PHUC DIEN HAU GIANG ngày 25/8/2020. Bao gồm các tài sản đảm bảo sau:

+ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 110726 thuộc thửa đất số 1754, tờ bản đồ số 01; Địa chỉ: Ấp Tầm Vu 1, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang (nay là xã Thạnh Hòa, thành phố Cần Thơ); Diện tích gồm: 12.851,4 m2 thời hạn sử dụng đến ngày 29/09/2054, 14.797,9 m2 thời hạn sử dụng đến 02/8/2056 và 1000 m2 thời hạn sử dụng lâu dài; Mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; Số vào sổ cấp GCN: CT19114 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 31/07/2020;

+ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 245743 thuộc thửa đất số 1214, tờ bản đồ số 01; Địa chỉ: Ấp Tầm Vu 1, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang (nay là xã Thạnh Hòa, thành phố Cần Thơ); Diện tích gồm: 293,5 m2 thời hạn sử dụng đến ngày 29/09/2054; Mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; Số vào sổ cấp GCN: CT19190 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 12/08/2020;

+ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 245720 thuộc thửa đất số 1215, tờ bản đồ số 01; Địa chỉ: Ấp Tầm Vu 1, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang (nay là xã Thạnh Hòa, thành phố Cần Thơ); Diện tích gồm: 59,0 m2 thời hạn sử dụng lâu dài; Mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn; Số vào sổ cấp GCN: CT19194 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 12/08/2020;

+ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 245718 thuộc thửa đất số 1220, tờ bản đồ số 01; Địa chỉ: Ấp Tầm Vu 1, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang (nay là xã Thạnh Hòa, thành phố Cần Thơ); Diện tích gồm: 300,0 m2 thời hạn sử dụng lâu dài; Mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn; Số vào sổ cấp GCN: CT19192 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 12/08/2020.

+ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 245717 thuộc thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 01; Địa chỉ: Ấp Tầm Vu 1, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang (nay là xã Thạnh Hòa, thành phố Cần Thơ); Diện tích gồm: 300,0 m2 thời hạn sử dụng lâu dài; Mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn; Số vào sổ cấp GCN: CT19191 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 12/08/2020;

+ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 245719 thuộc thửa đất số 1211, tờ bản đồ số 01; Địa chỉ: Ấp Tầm Vu 1, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang (nay là xã Thạnh Hòa, thành phố Cần Thơ); Diện tích gồm: 300,0 m2 thời hạn sử dụng lâu dài. Mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn; Số vào sổ cấp GCN: CT19193 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ) cấp ngày 12/08/2020.

• Tổng giá trị của tài sản thế chấp là 139.542.972.280 VND, thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Điền Hậu Giang theo biên bản định giá tài sản đảm bảo số 01/2024-BBĐGL/NHCT821-CTY PHUC-09/2025 ngày 30/09/2025.

(2) Là khoản vay ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc – Chi nhánh Hàng Xanh (Trước đây là Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín) theo hợp đồng cấp tín dụng số 202630092248 ký ngày 11/05/2026. Hạn mức cho vay là 5.500.000.000 VND; Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng; Lãi suất được quy định cụ thể theo từng Văn kiện tín dụng cụ thể; Mục đích cấp tín dụng : Bổ sung vốn kinh doanh. Khoản vay được đảm bảo bởi: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 1532, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: phường Thạnh Lộc, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh (nay Phường An Phú Đông, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DA002811, số vào sổ cấp GCN: CH18182 do Ủy Ban Nhân Dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/12/2020, cập nhật biến động ngày 26/11/2025 và ngày 01/04/2026 của Công ty Phân bón Quốc tế Âu Việt.

3) Là khoản vay của Công ty Phúc Điền Hậu Giang với Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Tây Sài Gòn theo Hợp đồng cấp tín dụng 354613.25.275.6001368.TD ngày 19/11/2025.
• Giá trị hạn mức là: 50 tỷ đồng; • Thời hạn duy trì hạn mức đến hết ngày 11/11/2026;
• Mục đích cấp tín dụng: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Lãi suất: Theo từng khế ước nhận nợ.

(4) Là khoản vay cá nhân ông Nguyễn Quang Huy theo Hợp đồng số 02/2025/AVG/HĐV-NQH ký ngày 20/11/2025. Số tiền vay: 11.700.000.000 đồng. Mục đích vay: Đầu tư tài sản phục vụ sản xuất kinh doanh của công ty. Thời hạn vay: 6 tháng. Lãi suất: 8,0%/năm; Phụ lục gia hạn hợp đồng vay tiền số 01/2026/PLHĐV-NQH ngày 20/05/2026 theo đó thời gian vay 06 tháng kết thúc ngày 20/11/2026. Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.

(5) Là khoản vay cá nhân bà Lưu Thị Mỹ Hằng theo Hợp đồng số 01/2025/AVG/HĐV-LTMH ký ngày 20/11/2025. Số tiền vay: 18.300.000.000 đồng. Mục đích vay: Đầu tư tài sản phục vụ sản xuất kinh doanh của công ty. Thời hạn vay: 6 tháng. Lãi suất: 8,2%/năm; Phụ lục gia hạn hợp đồng vay tiền số 02/2026/PLHĐV-LTMH ngày 20/05/2026 theo đó thời gian vay 6 tháng kết thúc ngày 20/11/2026. Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.

Chi tiết phát sinh về các khoản vay trong kỳ như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	141.992.067.424	296.622.313.550	-	(282.827.216.698)	155.787.164.276
Vay ngắn hạn cá nhân	30.000.000.000	-	-	-	30.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	2.782.160.000	-	2.782.160.000	(1.951.625.997)	3.612.694.003
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	336.266.683	-		(336.266.683)	-
Cộng	**175.110.494.107**	**296.622.313.550**	**2.782.160.000**	**(285.115.109.378)**	**189.399.858.279**

b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn ngân hàng	8.645.047.433	8.645.047.433	11.427.207.433	11.427.207.433
Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam (6)	*363.648.098*	*363.648.098*	*457.008.098*	*457.008.098*
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Tây Đô (7)	*177.733.335*	*177.733.335*	*246.533.335*	*246.533.335*
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc - Chi nhánh Hàng xanh (8)	*7.916.666.000*	*7.916.666.000*	*8.916.666.000*	*8.916.666.000*
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hậu Giang (9)	*187.000.000*	*187.000.000*	*1.807.000.000*	*1.807.000.000*
Cộng	**8.645.047.433**	**8.645.047.433**	**11.427.207.433**	**11.427.207.433**

(6) Là khoản vay Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam theo hợp đồng hạn mức số HCM/00099/18 ngày 05 tháng 03 năm 2018. Hạn mức là 1.400.000.000 VND; Thời hạn duy trì hạn mức là 180 tháng; Lãi suất cho vay là 2,6%/năm + lãi suất tiền gửi có kỳ hạn cá nhân 12 tháng bằng VND loại lãnh lãi cuối kì niêm yết tại ngân hàng; Mục đích sử dụng là tài trợ/hoàn lại một phần chi phí mua Căn hộ văn phòng số B2, tầng 8, dự án Golden king, số 15 Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Phú, Quận 7, TP Hồ Chí Minh (nay là phường Tân Mỹ, TP Hồ Chí Minh), hiện đang được sử dụng làm văn phòng đại diện và cho thuê. Gốc và lãi vay được trả định kỳ hàng tháng một khoản tiền là 7.780.000 VND trong vòng 180 tháng bắt đầu từ tháng tiếp theo sau ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay được đảm bảo bằng Căn hộ văn phòng số B2, tầng 8, dự án Golden king, số 15 Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Phú, Quận 7, TP Hồ Chí Minh (nay là phường Tân Mỹ, TP Hồ Chí Minh) với giá mua là 2.063.504.239 VND.

(7) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Tây Đô theo hợp đồng cấp tín dụng số 324428.25.452.32974447.TD ngày 05/08/2025. Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Lãi suất : Chi tiết tại văn bản nhận nợ từng lần giải ngân. Mục đích vay: mua xe ô tô MG theo hợp đồng mua bán xe ô tô số 292/2025/HĐBH/MGCT ký ngày 05/06/2025. Hợp đồng thế chấp số 324433.25.452.32974447.BD ngày 05/08/2025, tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ khoản vay (xe ô tô biển số 65A-522.82).

(8) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc - Chi nhánh Hàng xanh (trước đây là Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín) theo Hợp đồng tín dụng số 202529913566 ngày 24/11/2025 với hạn mức 10 tỷ VND; Mục đích đầu tư Tài sản cố định; Thời hạn cho vay 10 năm. Lãi suất : 5,5%/ năm trong 24 tháng đầu tiên. Từ tháng thứ 25 đến hết tháng thứ 60: Lãi suất cơ sở + biên độ 1%/năm. Từ tháng thứ 61 đến hết thời hạn vay: Lãi suất cơ sở (niêm yết tại sacombank.com.vn) + biên độ 2,6%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ bất động sản hình thành từ vốn vay tọa lạc tại: Thửa đất số: 1532; Tờ bản đồ số: 18, địa chỉ Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TPHCM (nay là Phường An Phú Đông, TPHCM) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA002811; số vào sổ cấp GCN: CH18182 do UBND Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/12/2020.

(9) Là khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Điền Hậu Giang với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hậu Giang theo hợp đồng tín dụng số 01/2021 HĐCVDADT/NHCT821 - CTY PHUC DIEN HAU GIANG ngày 29/01/2021.

• Hạn mức vay là 12.000.000.000 VND với mục đích thanh toán bù đắp chi phí đầu tư hệ thống điện năng lượng mặt trời mái nhà tại số 179, quốc lộ 61, Ấp Tầm Vu 1, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang (nay là xã Thạnh Hòa, thành phố Cần Thơ);
• Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;
• Lãi suất được quy định trên từng giấy nhận nợ.
• Gốc và lãi vay được trả định kỳ hàng tháng trong đó gốc vay phải trả cho hàng kỳ là 135.000.000 VND.
• Tài sản đảm bảo là: Toàn bộ hệ thống điện mặt trời mái nhà thuộc dự án điện mặt trời mái nhà tại số 179, Quốc lộ 61, Ấp Tầm Vu 1, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang (nay là xã Thạnh Hòa, thành phố Cần Thơ) theo hợp đồng thế chấp động sản số 01/2021/HĐBĐ/NHCT821-DMT-CTY PHUC DIEN ngày 29/01/2021, giá trị của tài sản là 13.376.000.000 đồng theo Biên bản định giá lại tài sản bảo đảm số 01/2021/-BBĐGL04/NHCT821-CTY PHUC DIEN ngày 30/09/2025. Hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 01/2021/HĐBĐ/NHCT821-PHUC DIEN-TRAI PHIEU ngày 23/12/2021, giá trị của tài sản thế chấp là 1.000.000.000VND của ông Nguyễn Hoàng Luân. Hợp đồng thế chấp Bất động sản số 02/2020/HĐBĐ/NHCT821-CTY PHUC DIEN HAU GIANG ngày 25/8/2020. Tổng giá trị của tài sản thế chấp là 139.542.972.280 VND, thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Điền Hậu Giang theo biên bản định giá tài sản đảm bảo số 01/2024-BBĐGL/NHCT821-CTY PHUC-09/2025 ngày 30/09/2025.

Chi tiết phát sinh vay và nợ thuê tài chính dài hạn trong kỳ như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số kết chuyển sang vay ngắn hạn	Số cuối kỳ
Vay dài hạn ngân hàng	11.427.207.433	-	-	(2.782.160.000)	8.645.047.433
Cộng	**11.427.207.433**	**-**	**-**	**(2.782.160.000)**	**8.645.047.433**

19. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư Phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư đầu năm nay	176.799.820.000	471.167.081	62.529.823.448	3.355.670.582	243.156.481.111
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	10.791.214.053	83.313.329	10.874.527.382
Số dư cuối kỳ	**176.799.820.000**	**471.167.081**	**73.321.037.501**	**3.438.983.911**	**254.031.008.493**

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
Ông Nguyễn Hoàng Luân	67.600.000.000	38,23%	67.600.000.000	38,23%
Ông Võ Văn Phước Quệ	20.150.000.000	11,40%	20.150.000.000	11,40%
Các cổ đông khác	89.049.820.000	50,37%	89.049.820.000	50,37%
Cộng	**176.799.820.000**	**100,00%**	**176.799.820.000**	**100,00%**

c) Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	17.679.982	17.679.982
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng	17.679.982	17.679.982
- *Cổ phiếu phổ thông*	*17.679.982*	*17.679.982*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- *Cổ phiếu phổ thông*	-	-
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.679.982	17.679.982
- *Cổ phiếu phổ thông*	*17.679.982*	*17.679.982*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	473.525.163.805	464.971.456.618
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.342.304.224	10.633.069.312
Các khoản giảm trừ Doanh thu	(3.473.000)	(1.000.000)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**489.863.995.029**	**475.603.525.930**

Doanh thu thuần phát sinh với bên liên quan là

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Nông nghiệp Sun MeKong	2.330.327.000	-

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán	450.470.734.704	446.097.662.335
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	7.484.856.092	6.216.610.884
Cộng	**457.955.590.796**	**452.314.273.219**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	23.037.641	92.100.620
Cộng	**23.037.641**	**92.100.620**

4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	11.690.430.186	5.820.661.121
Cộng	**11.690.430.186**	**5.820.661.121**

5. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	1.211.675.392	1.031.244.662
Chi phí vật liệu, bao bì	91.049.008	9.380.904
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	18.866.662	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	25.312.500	25.312.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.343.742.539	872.709.451
Các chi phí khác	10.612.240	2.538.868
Cộng	**2.701.258.341**	**1.941.186.385**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí cho nhân viên	4.109.626.957	3.249.660.144
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	312.210.668	315.353.544
Chi phí khấu hao tài sản cố định	285.950.241	257.983.507
Thuế, phí và lệ phí	3.528.007	13.528.007
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.102.631.492	477.371.524
Chi phí bằng tiền khác	196.594.444	417.281.089
Cộng	**6.010.541.809**	**4.731.177.815**

7. Thu nhập khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Thu nhập khác	191.280	454.750
Cộng	**191.280**	**454.750**

8. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Các khoản Phạt, truy thu	55.905.923	145.805.314
Chi phí không được trừ	18.790.013	338.930.892
Cộng	**74.695.936**	**484.736.206**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	396.013.195	449.754.518
Thuế TNDN hiện hành tại Công ty con	184.166.305	94.684.620
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**580.179.500**	**544.439.138**

10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	10.791.214.053	9.827.402.750
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu	10.791.214.053	9.827.402.750
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	17.679.982	17.679.982
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**610**	**556**

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	17.679.982	17.679.982
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	**17.679.982**	**17.679.982**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch 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.

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

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

Danh sách thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan

Họ và tên	Chức vụ / Quan hệ
Ông Nguyễn Hoàng Luân	Chủ tịch HĐQT
Ông Võ Văn Phước Quệ	Thành viên HĐQT, kiêm Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Quang	Thành viên HĐQT, kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Huỳnh Thái Tâm	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Đức Lộc	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Thu Thảo	Thành viên ban kiểm soát
Bà Lưu Thị Cẩm Hoài	Thành viên ban kiểm soát
Bà Biện Thị Chuyên	Kế toán trưởng
Ông Nguyễn Thành Lập	Em trai ông Nguyễn Hoàng Luân

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng trong kỳ kế toán như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Tiền lương	***736.153.083***	***572.474.955***
Nguyễn Hoàng Luân	144.842.668	98.932.692
Võ Văn Phước Quệ	135.388.582	105.163.462
Nguyễn Đức Lộc	89.112.000	42.345.087
Nguyễn Thị Thu Hiền	113.559.636	103.315.258
Nguyễn Thị Thu Thảo	99.922.103	84.401.271
Biện Thị Chuyên	153.328.093	138.317.185
Thù lao Hội đồng quản trị	***162.000.000***	***162.000.000***
Nguyễn Hoàng Luân	54.000.000	54.000.000
Võ Văn Phước Quệ	27.000.000	27.000.000
Nguyễn Đức Quang	27.000.000	27.000.000

Nguyễn Đức Lộc	27.000.000	27.000.000
Đinh Huỳnh Thái Tâm	27.000.000	27.000.000
Thù lao Ban kiểm soát	***72.000.000***	***72.000.000***
Nguyễn Thị Thu Hiền	36.000.000	36.000.000
Nguyễn Thị Thu Thảo	18.000.000	18.000.000
Lưu Thị Cẩm Hoài	18.000.000	18.000.000

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan.
Tài sản là trái phiếu trị giá 1.000.000.000 VND thuộc sở hữu của ông Nguyễn Hoàng Luân đang được thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hậu Giang. Chi tiết tại Thuyết minh số V.18b.

Giao dịch với các cá nhân có liên quan
Ông Nguyễn Thành Lập

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Trích trước tiền thuê đất	44.793.000	-

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư với các bên liên quan khác đã được trình bày ở thuyết minh số V.16

B, Giao dịch với các bên liên quan khác
Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	**Mối quan hệ**
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phúc Điền Hậu Giang	Công ty con
Công ty TNHH Nông nghiệp Sun MeKong	Tổ chức do người có liên quan của TGĐ là người góp vốn kiêm Giám đốc
Công ty TNHH Siêu phân bón	Tổ chức có liên quan do ông Võ Văn Phước Quệ làm Giám đốc

Trong kỳ, giao dịch phát sinh giao dịch với bên liên quan khác như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Công ty TNHH Nông nghiệp Sun MeKong		
Phải thu tiền bán hàng	2.446.843.350	-
Thu tiền bán hàng	2.573.160.000	-

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư với các bên liên quan khác đã được trình bày ở thuyết minh số V.14.

2. Báo cáo bộ phận

A. Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực sản xuất và kinh doanh phân bón;
- Lĩnh vực cho thuê tài sản;
- Lĩnh vực kinh doanh điện mặt trời.

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực sản xuất và kinh doanh phân bón	Lĩnh vực cho thuê tài sản	Lĩnh vực điện mặt trời	Cộng
Năm nay				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	473.521.690.805	8.607.209.343	7.735.094.881	489.863.995.029
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận				-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	***473.521.690.805***	***8.607.209.343***	***7.735.094.881***	***489.863.995.029***
Chi phí theo bộ phận	(450.470.734.704)	(4.360.430.159)	(3.124.425.933)	(457.955.590.796)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	23.050.956.101	4.246.779.184	4.610.668.948	31.908.404.233
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(8.711.800.150)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				23.196.604.083
Doanh thu hoạt động tài chính				23.037.641
Chi phí tài chính				(11.690.430.186)
Thu nhập khác				191.280
Chi phí khác				(74.695.936)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(580.179.500)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				***10.874.527.382***

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực sản xuất và kinh doanh phân bón	Lĩnh vực cho thuê tài sản	Lĩnh vực điện mặt trời	Cộng
Số cuối kỳ				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	151.571.322.253	72.580.833.215	21.783.498.231	245.935.653.699
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				237.139.312.890
Tổng tài sản				***483.074.966.589***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	189.399.858.279	-	-	189.399.858.279
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				39.644.099.817
Tổng nợ phải trả				***229.043.958.096***

B. Bộ phận theo khu vực địa lý

Hoạt động trong kỳ của Công ty diễn ra toàn bộ trên lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

3. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.703.168.070	8.632.540.773	9.703.168.070	8.632.540.773
Chứng khoán kinh doanh	25.825.225.435	23.325.225.435	25.825.225.435	23.325.225.435
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Phải thu khách hàng	152.829.110.628	148.715.422.154	152.829.110.628	148.715.422.154
Các khoản cho vay	-	-	-	-
Các khoản phải thu khác	2.007.032.500	402.700.000	2.007.032.500	402.700.000
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	-	-	-	-
Cộng	**190.864.536.633**	**181.575.888.362**	**190.864.536.633**	**181.575.888.362**
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	198.044.905.712	186.537.701.540	198.044.905.712	186.537.701.540
Phải trả người bán	27.949.262.768	36.432.453.715	27.949.262.768	36.432.453.715
Các khoản phải trả khác	1.884.121.328	1.765.179.230	1.884.121.328	1.765.179.230
Cộng	**227.878.289.808**	**224.735.334.485**	**227.878.289.808**	**224.735.334.485**

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 được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

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

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, cho vay, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản cho vay, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán và các khoản phải trả khác dài hạn, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán và không có giá giao dịch do 3 công ty chứng khoán công bố được ước tính bằng cách chiết khấu dòng tiền với lãi suất áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

4. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, cho vay 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, yêu cầu mở thư tín dụng đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi 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

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được 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.

5. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. 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 quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Số cuối kỳ				
Vay và nợ	189.399.858.279	364.733.335	8.280.314.098	198.044.905.712
Phải trả người bán	27.949.262.768	-	-	27.949.262.768
Các khoản phải trả khác	1.439.689.728	444.431.600	-	1.884.121.328
Cộng	**218.788.810.775**	**809.164.935**	**8.280.314.098**	**227.878.289.808**
Số đầu năm				
Vay và nợ	175.110.494.107	2.053.533.335	9.373.674.098	186.537.701.540
Phải trả người bán	36.432.453.715	-	-	36.432.453.715
Các khoản phải trả khác	1.323.747.630	441.431.600	-	1.765.179.230
Cộng	**212.866.695.452**	**2.494.964.935**	**9.373.674.098**	**224.735.334.485**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

6. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây 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 là không thay đổi.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Rủi ro lãi suất

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

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản vay.

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

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

7. Các sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30/9/2026 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh được lấy theo Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính Hợp nhất cho kỳ kế toán Quý III năm 2025.

Lập ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Biện Thị Chuyên	Biện Thị Chuyên	Võ Văn Phước Quệ