

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ Sở
Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh**
To: Vietnam Exchange/ Hanoi Stock Exchange/ Hochiminh Stock Exchange

1. Tên tổ chức/Name of organization: Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận/
Binh Thuan Agricultural Service Joint Stock Company

- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ Stock code/ Broker code: ABS

- Địa chỉ/Address: Số 03 Nguyễn Du, phường Phan Thiết, tỉnh Lâm Đồng./ No. 03 Nguyen
Du, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province.

- Điện thoại liên hệ/Tel.: +84 2523 721 555 Fax: +84 2523 722 622

- E-mail: dvnnbinhthuan@gmail.com

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận công bố Công văn giải trình chênh lệch
lợi nhuận và ý kiến ngoại trừ Báo cáo tài chính Bán niên năm 2026. /Binh Thuan Agricultural
Services Joint Stock Company announces the Official Letter explaining the profit difference and
opinions except for the Semi-Annual Financial Statement in 2026.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày
18/08/2026 tại đường dẫn <http://www.bitagco.com/> ./This information was published on the
company's website on 18/08/2026 (date), as in the link <http://www.bitagco.com/>.

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 đã công bố./We hereby certify that the
information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

**Tài liệu đính kèm/Attached
documents:**

- Công văn giải trình chênh lệch
lợi nhuận và ý kiến ngoại trừ Báo
cáo tài chính Bán niên năm 2026./
Official Letter explaining the
profit difference and opinions
except for the Semi-Annual
Financial Statement in 2026.

Đại diện CTCP DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP
BÌNH THUẬN
Binh Thuan Agricultural Service Joint Stock Company
representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT
Legal representative/ Person authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
(Signature, full name, position, and seal)



ĐỖ VIỆT HÀ

**CÔNG TY CỔ PHẦN
DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

-----000-----

Số: ...52/26/ABS...C.V.A.

(V/v: Giải trình về việc chênh lệch lợi nhuận
và ý kiến ngoại trừ của kiểm toán về báo cáo
tài chính đã được soát xét 6 tháng năm 2026)

Lâm Đồng, ngày 18 tháng 08 năm 2026

Kính gửi : - Ủy ban chứng khoán Nhà nước

- Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Đơn vị: Công ty cổ phần dịch vụ nông nghiệp Bình Thuận

Số ĐKKD: số 3400382278 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp, đăng ký lần đầu ngày 11/05/2004, thay đổi tùy từng thời điểm của Công ty.

Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính
“Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán”

Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận xin giải trình với Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh về các nội dung trong công văn như sau:

1/ Giải trình về chênh lệch lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2026 giữa Báo cáo tài chính tự lập và Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2026 (cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026), cụ thể như sau:

1.1 Số liệu chênh lệch:

Chỉ tiêu	BCTC Tự Lập	BCTC Soát Xét	Chênh lệch
Giá vốn hàng bán	110.025.536.698	110.437.637.454	412.100.756
Lợi nhuận gộp	3.278.246.947	2.866.146.191	(412.100.756)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.959.713.438	2.904.713.438	(55.000.000)
Doanh thu hoạt động tài chính	389.765	389.853	88
Thu nhập khác	99.509.163	119.963.711	20.454.548
Chi phí khác	404.440.167	433.547.762	29.107.595
Lợi nhuận sau thuế TNDN	(5.196.350.856)	(5.562.104.571)	(365.753.715)

Lợi nhuận sau thuế TNDN 6 tháng đầu năm 2026 theo Báo cáo tài chính tự lập lỗ 5.196.350.856 đồng, theo Báo cáo tài chính soát xét lỗ 5.562.104.571 đồng, chênh lệch lỗ tăng thêm 365.753.715 đồng, tương đương biến động 7,04% (vượt mức 5% theo quy định).

1.2 Nguyên nhân chênh lệch

- Nguyên nhân chính là do đơn vị kiểm toán thực hiện **phân bổ lại chi phí mua hàng theo giá trị hàng hóa bán ra trong kỳ**, làm tăng giá vốn hàng bán 412.100.756 đồng so với số liệu tự lập, bao gồm:

Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Chi phí mua hàng phân bổ	73.954.224
Chi phí mua hàng xăng dầu	338.146.532
Tổng cộng	412.100.756

- Việc phân bổ lại chi phí mua hàng theo giá trị hàng hóa bán ra trong kỳ nhằm phản ánh đúng giá vốn hàng bán tương ứng với doanh thu ghi nhận trong kỳ theo quy định kế toán hiện hành, làm giảm lợi nhuận gộp và lợi nhuận sau thuế tương ứng 412.100.756 đồng.

- Phần chênh lệch còn lại (giảm lỗ 46.347.041 đồng) đến từ các điều chỉnh nhỏ khác như:

Chỉ tiêu	Điều chỉnh	Số tiền
Chi phí quản lý doanh nghiệp	Giảm	- 55.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính	Tăng	+88
Thu nhập khác	Tăng	+ 20.454.548
Chi phí khác	Tăng	+ 29.107.595

2. Giải trình về việc ý kiến ngoại trừ liên quan đến khoản phải thu 132.056.248.500 đồng của Hợp đồng hợp tác đầu tư (BCC) số: 1906/2026/GREEN PARK-BITAGCO ký ngày 19/06/2026 của kiểm toán:

2.1. Về bản chất khoản mục bị ngoại trừ

Đây là khoản phải thu phát sinh từ hoạt động hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận và Công ty Cổ phần Công viên Xanh Năm Sao để cùng triển khai dự án "Khu Dân cư GreenPark Riverside" tại xã Phước Vĩnh Tây, tỉnh Tây Ninh (tổng diện tích 367.890,21 m²). Trong cơ cấu hợp tác, Công ty Cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận góp: 146.729.165.000 đồng (5,9%) và Công ty Cổ phần Công viên Xanh Năm Sao góp: 2.340.205.835.000 đồng (94,1%) trên tổng giá trị dự án là: 2.486.935.000.000 đồng.

2.2 Nguyên nhân dẫn đến ý kiến ngoại trừ

Ý kiến ngoại trừ của kiểm toán viên xuất phát từ việc dự án hiện đang trong giai đoạn vừa mới triển khai thủ tục pháp lý ban đầu, đã được UBND tỉnh Tây Ninh chấp thuận cho tổ chức kinh doanh bất động sản được thực hiện dự án thí điểm nhà ở thương mại (thông báo số 1525/TB-UBND ký ngày 06/10/2025); Ủy ban nhân dân xã

Phước Vĩnh Tây, tỉnh Tây Ninh cũng đã có thông báo về việc triển khai dự án “Khu Dân cư GreenPark Riverside” ngày 19/6/2026. Dự án hiện đang triển khai các hồ sơ khác để trình các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt chính thức toàn bộ dự án nên kiểm toán viên chưa có đủ cơ sở để đánh giá về hiệu quả đầu tư và khả năng thu hồi vốn tại thời điểm lập báo cáo (tính đến 30/6 chỉ mới 11 ngày). Đây là hạn chế mang tính thủ tục và thời điểm.

2.3 Tình hình pháp lý và tiến độ thực tế của dự án

Trên thực tế, dự án đã có cơ sở pháp lý bước đầu rõ ràng, được thể hiện qua các văn bản sau đây:

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.
- Nghị quyết 16/NQ-HĐND ngày 30/09/2025 của HĐND tỉnh Tây Ninh ban hành Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm thực hiện nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;
- Thông báo số 1525/TB-UBND ngày 06/10/2025 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc chấp thuận cho tổ chức kinh doanh bất động sản được thực hiện dự án thí điểm;
- Thông báo ngày 19/06/2026 của UBND xã Phước Vĩnh Tây về việc triển khai dự án Khu dân cư Green Park Reverside;
- Công tác giải phóng mặt bằng đang được triển khai đúng tiến độ: đến ngày 30/6/2026 đã hoàn tất thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với 47 hộ dân, tương ứng khoảng 11/33 ha, đạt tỷ lệ 33,33% diện tích cần thu hồi.

Hai bên đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư theo hình thức hợp tác đầu tư, trong đó quy định rõ cơ chế phân chia lợi nhuận và hoàn vốn:

- Lợi nhuận: là toàn bộ lợi nhuận kinh doanh Bất động sản trước thuế của Dự án Khu Dân cư GreenPark Riverside được Hợp Tác Đầu Tư; mỗi Bên phải tự chịu trách nhiệm kê khai và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với lợi nhuận được chia của mỗi Bên từ việc Hợp Tác Đầu Tư theo Hợp đồng này và đúng quy định pháp luật.

- Lợi nhuận quyết toán được phân chia theo tỷ lệ góp vốn đầu tư của mỗi Bên. Việc phân chia lợi nhuận được căn cứ vào kết quả kinh doanh của dự án.

- Ứng trước lợi nhuận dự án: Kể từ năm thứ 2 (hai) tính từ ngày Bên B góp đủ vốn đợt 1, hàng năm vào ngày 30/12 kể từ năm thứ hai, Bên A có nghĩa vụ thanh toán cho Bên B một khoản lợi nhuận ứng trước cố định là 8%/năm tính trên tổng số tiền vốn hợp tác mà Bên A đã thực nhận từ Bên B. Bên A sẽ thanh toán lợi nhuận ứng trước cho Bên B chậm nhất vào ngày 30/04 của năm sau liền kề.

- Thời điểm hoàn vốn bắt đầu từ năm thứ 4 (bốn) của dự án. Vốn đầu tư sẽ được hoàn trả trong vòng 3 năm (từ năm thứ 4 đến năm thứ 6) và được hoàn trả định kỳ chậm nhất vào ngày 30/06 hàng năm.

Cơ chế phân chia lợi nhuận, tạm ứng lợi nhuận và hoàn vốn thể hiện tính chất hợp tác dài hạn, gắn quyền lợi của các bên với tiến độ và hiệu quả thực tế của dự án.

3822
ĐẢNG
CỘNG HÒA
XÃ HỘI CHỦ NGHĨA
VIỆT NAM

Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận cam kết thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về những nội dung đã công bố.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, Th.Ký Công ty./.



GIÁM ĐỐC *mv*

ĐỖ VIỆT HÀ

