

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ
PHƯỚC AN**

=★=

Số: 16..-2026/CV-CPPA

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

---o0o---

Đắk Lắk, ngày 31 tháng 03 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- 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 cà phê Phước An thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 như sau:

1. Tên tổ chức: **Công ty Cổ Phần cà phê Phước An**

- Mã chứng khoán: CPA
- Địa chỉ: Km 26, Quốc lộ 26, Xã Krông Pắc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam.
- Điện thoại liên hệ/Tel: 02623.521149 Fax:
- Email: Ntt21@gmail.com Website: www.phuocancoffee.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC kiểm toán năm 2025:

☒ 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 kế 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 2024):

☒ 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 2024):

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế 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

Báo cáo tiến độ được công bố thông tin tại: Web Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 31/03/2026 tại đường dẫn: www.phuocancoffee.com.vn

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

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ PHƯỚC AN

Tài liệu đính kèm:
- BCTC năm 2025;



Nguyễn Huyền Trâm



Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

Báo cáo tài chính

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



**Shape the future
with confidence**

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 33

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An ("Công ty") được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 6000183273 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài Chính) Tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20 tháng 6 năm 1996. Công ty sau đó đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") sửa đổi, và các GCNĐKDN sửa đổi sau đó.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là sản xuất, kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp và cho thuê nhà kho.

Cổ phiếu của Công ty được đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("SGDCK HN") với mã CPA theo Quyết định số 861/QĐ-SGDHN do SGDCK HN cấp ngày 20 tháng 12 năm 2019.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Km26, Quốc lộ 26, Xã Krông Pắc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Nguyên Hòa	Chủ tịch
Ông Hồ Sỹ Trung	Phó Chủ tịch
Bà Tôn Thị Bích Vân	Thành viên
Bà Nguyễn Huyền Trâm	Thành viên
Ông Dương Kim Nhung	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Tri	Trưởng Ban
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên
Ông Lê Văn Khuân	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Huyền Trâm	Tổng Giám đốc
Ông Dương Kim Nhung	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Nguyên Hòa	Chủ tịch
Bà Nguyễn Huyền Trâm	Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Cà phê Phước An ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và 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 này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính; và
- ▶ lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Huyền Trâm
Tổng Giám đốc

Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11940988/E-68598019

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Cà phê Phước An ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 33, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 29 của báo cáo tài chính mô tả việc Công ty đang tiến hành kiến nghị liên quan đến yêu cầu của cơ quan thanh tra Tỉnh Đắk Lắk về việc thu hồi diện tích 318,68 ha vườn cà phê của Công ty. Do kết quả cuối cùng của quá trình kiến nghị vẫn chưa được xác định, Công ty chưa ghi nhận tất cả các ảnh hưởng tiềm tàng có thể phát sinh từ vấn đề này trong báo cáo tài chính kèm theo.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Dương Lê Anthony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2223-2023-004-1

Trần Thanh Thúy
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3076-2024-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		28.691.020.458	29.172.827.738
110	I. Tiền	4	4.764.945.006	4.418.262.999
111	1. Tiền		4.764.945.006	4.418.262.999
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.826.929.158	2.258.665.398
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	127.254.583	276.521.600
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	680.235.298	411.805.682
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	52.354.868.495	48.987.412.570
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(50.335.429.218)	(47.417.074.454)
140	III. Hàng tồn kho	7	21.011.310.233	22.403.646.610
141	1. Hàng tồn kho		22.964.571.294	22.403.646.610
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.953.261.061)	-
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		87.836.061	92.252.731
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.741.661	10.158.331
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	82.094.400	82.094.400
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		64.540.869.332	74.257.899.214
220	I. Tài sản cố định		57.405.972.247	65.882.882.391
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	56.834.772.247	65.226.002.391
222	Nguyên giá		299.474.407.315	296.104.105.466
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(242.639.635.068)	(230.878.103.075)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	571.200.000	656.880.000
228	Nguyên giá		1.285.200.000	1.285.200.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(714.000.000)	(628.320.000)
230	II. Bất động sản đầu tư	11	5.854.933.960	6.618.620.998
231	1. Nguyên giá		7.636.870.381	7.636.870.381
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(1.781.936.421)	(1.018.249.383)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		1.013.465.655	1.349.910.662
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	1.013.465.655	1.349.910.662
260	IV. Tài sản dài hạn khác		266.497.470	406.485.163
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	266.497.470	406.485.163
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		93.231.889.790	103.430.726.952

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		62.284.650.982	62.562.537.751
310	I. Nợ ngắn hạn		61.840.671.407	24.640.803.828
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	4.912.286.579	3.550.144.771
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	3.613.969.740	3.410.000.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	173.376.524	1.378.575.257
314	4. Phải trả người lao động		183.727.445	191.628.908
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		64.000.000	36.000.000
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	16	3.363.225.789	4.200.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	15.524.301.497	11.868.671.059
320	8. Vay ngắn hạn	19	34.000.000.000	-
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.15	5.783.833	5.783.833
330	II. Nợ dài hạn		443.979.575	37.921.733.923
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	16	-	2.440.177.548
338	2. Vay dài hạn	19	-	35.000.000.000
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	18	443.979.575	481.556.375
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		30.947.238.808	40.868.189.201
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	30.947.238.808	40.868.189.201
411	1. Vốn cổ phần		236.279.900.000	236.279.900.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		236.279.900.000	236.279.900.000
421	2. Lỗ lũy kế		(205.332.661.192)	(195.411.710.799)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(195.411.710.799)	(178.775.596.821)
421b	- Lỗ trong năm		(9.920.950.393)	(16.636.113.978)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		93.231.889.790	103.430.726.952

Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Thị Thanh Nhân
Người lập



Bùi Quốc Thịnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Huyền Trâm
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	23.952.947.623	30.302.374.349
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(22.457.119.522)	(23.551.744.474)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.495.828.101	6.750.629.875
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính		11.137.047	89.220.956
22	5. Chi phí tài chính	23	(2.764.720.545)	(3.082.954.928)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(2.764.720.545)	(3.082.954.928)
25	6. Chi phí bán hàng	24	(382.319.063)	(451.270.355)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(5.143.989.968)	(20.639.490.038)
30	8. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(6.784.064.428)	(17.333.864.490)
31	9. Thu nhập khác	25	1.334.074.163	715.180.394
32	10. Chi phí khác	25	(4.470.960.128)	(17.429.882)
40	11. (Lỗ) lợi nhuận khác	25	(3.136.885.965)	697.750.512
50	12. Tổng lỗ kế toán trước thuế		(9.920.950.393)	(16.636.113.978)
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	-	-
60	14. Lỗ thuần sau thuế TNDN		(9.920.950.393)	(16.636.113.978)
70	15. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	20.3	(420)	(704)
71	16. Lỗ suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	20.3	(420)	(704)



Nguyễn Thị Thanh Nhân
Người lập



Bùi Quốc Thịnh
Kế toán trưởng



Phước An, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Huyền Trâm
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lỗ kế toán trước thuế		(9.920.950.393)	(16.636.113.978)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	9, 10, 11	13.057.514.502	11.095.792.242
03	Các khoản dự phòng		4.871.615.825	17.941.931.248
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(976.975.178)	(23.755.790)
06	Chi phí lãi vay	23	2.764.720.545	3.082.954.928
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		9.795.925.301	15.460.808.650
09	Tăng các khoản phải thu		(3.486.618.524)	(4.444.070.053)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(560.924.684)	508.213.588
11	Giảm các khoản phải trả		(1.831.956.973)	(4.179.276.086)
12	Giảm chi phí trả trước		144.404.363	160.069.437
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.079.956.161)	(1.588.189.039)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(5.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		2.980.873.322	5.912.556.497
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(1.645.227.432)	(648.164.789)
27	Tiền thu lãi tiền gửi		11.036.117	23.755.790
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.634.191.315)	(624.408.999)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	19	3.600.000.000	2.700.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay	19	(4.600.000.000)	(6.870.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(1.000.000.000)	(4.170.000.000)

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		346.682.007	1.118.147.498
60	Tiền đầu năm		4.418.262.999	3.300.115.501
70	Tiền cuối năm	4	4.764.945.006	4.418.262.999



Nguyễn Thị Thanh Nhân
Người lập



Bùi Quốc Thịnh
Kế toán trưởng



Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Huyền Trâm
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An ("Công ty") được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 6000183273 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài Chính) Tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20 tháng 6 năm 1996. Công ty sau đó đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") sửa đổi, và các GCNĐKDN sửa đổi sau đó.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp, và cho thuê nhà kho.

Cổ phiếu của Công ty được đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("SGDCK HN") với mã CPA theo Quyết định số 861/QĐ-SGDHN do SGDCK HN cấp ngày 20 tháng 12 năm 2019.

Công ty có trụ sở chính tại Km26, Quốc lộ 26, Xã Krông Pắc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng sau giai đoạn đầu tư, giai đoạn đầu tư là trên 3 năm.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 17 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 18 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Giả định về hoạt động liên tục

Như được trình bày trong báo cáo tài chính, Công ty đã phát sinh khoản lỗ thuần là 9.920.950.393 VND cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày này, lỗ lũy kế của Công ty là 205.332.661.192 VND. Các điều kiện này cho thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do đó, khả năng tiếp tục hoạt động trong tương lai của Công ty phụ thuộc vào khả năng hoạt động kinh doanh có lợi nhuận trong tương lai và/hoặc sự hỗ trợ liên tục của các cổ đông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Giả định về hoạt động liên tục (tiếp theo)

Công ty đã lập kế hoạch kinh doanh và dự báo dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung sau:

- dòng tiền dự kiến sẽ được tạo ra từ các hoạt động kinh doanh chính;
- sự hỗ trợ tài chính từ các cổ đông lớn và bên liên quan. Cụ thể, các cổ đông lớn của Công ty và Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương ("Nutifood BD"), bên liên quan của Công ty, đã cam kết sẽ hỗ trợ nguồn tài chính bổ sung cần thiết để Công ty có thể thanh toán các khoản nợ khi đến hạn trả. Nutifood BD cam kết sẽ không yêu cầu Công ty thanh toán các khoản nợ cho tới khi Công ty đã trả hết các khoản nợ cho các bên khác hoặc khi Công ty có khả năng trả các khoản nợ để đảm bảo Công ty có thể hoạt động bình thường.

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty dự kiến Công ty sẽ có thể tiếp tục hoạt động và thanh toán các khoản nợ phải trả trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày của báo cáo tài chính này, và theo đó, sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các nghĩa vụ đến hạn trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty. Dựa trên cơ sở này, Ban Tổng Giám đốc của Công ty cho rằng việc lập các báo cáo tài chính của Công ty trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Công ty là Nhật ký Chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

2.6 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính và sẽ áp dụng Thông tư 99 từ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của sản phẩm trừ trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối năm với giá trị được xác định như sau:

- | | |
|--|---|
| Nguyên vật liệu | - Giá vốn thực tế theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | - Giá gốc thành phẩm và bán thành phẩm áp dụng phương pháp bình quân gia quyền. |

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Công ty mua hoặc thuê. Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

Thời gian hữu dụng của quyền sử dụng đất được đánh giá là lâu dài hoặc có thời hạn. Theo đó, quyền sử dụng đất có thời hạn thể hiện giá trị tiền thuê đất được hao mòn theo thời gian thuê còn quyền sử dụng đất lâu dài thì không được hao mòn.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc và thiết bị	5 - 13 năm
Vườn cây lâu năm	5 - 25 năm
Phương tiện vận chuyển	10 năm
Thiết bị và dụng cụ quản lý	5 - 8 năm
Quyền sử dụng đất	15 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa 10 năm

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.16, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.10 *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 của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm.

3.11 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán bao gồm lợi thế kinh doanh và công cụ dụng cụ. Lợi thế kinh doanh phát sinh từ cổ phần hóa, và được phân bổ trong khoảng thời gian 10 năm, trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này. Công cụ dụng cụ được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.12 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty được trích theo mức bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14. *Vốn cổ phần*

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

3.15. *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên:

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán.

3.16. *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Thu nhập lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.17. *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17. Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.18. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong tương lai tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động chính của Công ty là chế biến và xuất khẩu các sản phẩm nông nghiệp. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty sản xuất ra hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	58.861.528	124.597.391
Tiền gửi ngân hàng	4.706.083.478	4.293.665.608
TỔNG CỘNG	4.764.945.006	4.418.262.999

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng khác	127.254.583	2.633.500
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)	-	273.888.100
TỔNG CỘNG	127.254.583	276.521.600

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Thiết bị Phòng cháy chữa cháy An Lộc Phát	307.800.000	307.800.000
Công ty TNHH Thiết bị Phòng cháy chữa cháy Tây Nguyên	268.429.616	-
Khác	104.005.682	104.005.682
TỔNG CỘNG	680.235.298	411.805.682
Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi	(104.005.682)	(104.005.682)
GIÁ TRỊ THUẦN	576.229.616	307.800.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các hộ dân về hao hụt khoán sản phẩm	44.911.887.661	41.937.029.590
Phải thu các hộ dân về trồng bơ tại vườn		
Cà phê An Thuận	2.733.236.593	2.733.236.593
Phải thu về thu hồi vườn cây	1.506.348.685	1.506.348.685
Tạm ứng cho nhân viên	1.421.167.415	1.094.080.438
Phải thu về chuyển nhượng vườn cây	1.182.587.954	1.182.587.954
Khác	599.640.187	534.129.310
TỔNG CỘNG	52.354.868.495	48.987.412.570
Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi	(50.231.423.536)	(47.313.068.792)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.123.444.959	1.674.343.778

Chi tiết dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	47.313.068.772	29.371.137.524
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	3.703.623.745	18.022.276.910
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(785.268.981)	(80.345.662)
Số cuối năm	50.231.423.536	47.313.068.772

7. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	12.236.263.697	13.782.330.370
Nguyên liệu, vật liệu	10.574.886.039	8.126.523.691
Thành phẩm	138.177.452	478.588.911
Công cụ và dụng cụ	15.244.106	16.203.638
TỔNG CỘNG	22.964.571.294	22.403.646.610
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.953.261.061)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	21.011.310.233	22.403.646.610

(*) Đây là khoản chi phí trồng cà phê và sầu riêng chờ đến vụ thu hoạch. Khoản chi phí này bao gồm chi phí phân bón, chi phí nhân viên, chi phí khấu hao, chi phí bảo vệ, điện, nước, xử lý nước thải và các chi phí bằng tiền khác.

Tình hình tăng, (giảm) dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Dự phòng trích lập trong năm	1.953.261.061	-
Số cuối năm	1.953.261.061	-

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị	Giá trị thuần
Phải thu các hộ dân về hao hụt khoán sản phẩm	47.588.620.936	47.588.620.936	-	44.670.266.183	-
Phải thu về chuyển nhượng vườn cây	1.182.587.954	1.182.587.954	-	1.182.587.954	-
Tạm ứng cho nhân viên	926.085.325	926.085.325	-	1.094.080.438	167.995.113
Ứng trước cho người bán	104.005.682	104.005.682	-	104.005.682	-
Khác	534.129.321	534.129.321	-	534.129.310	-
TỔNG CỘNG	50.335.429.218	50.335.429.218	-	47.585.069.567	167.995.113

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Vườn cây lâu năm	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị và dụng cụ quản lý	Tổng cộng
VND						
Nguyên giá						
Số đầu năm	85.840.159.153	41.253.055.929	166.618.831.748	800.000.000	1.592.058.636	296.104.105.466
Mua mới	-	593.400.000	-	-	-	593.400.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	982.246.363	-	-	982.246.363
Tăng khác (*)	-	-	3.207.210.018	-	-	3.207.210.018
Xóa sổ	-	-	(1.412.554.532)	-	-	(1.412.554.532)
Số cuối năm	85.840.159.153	41.846.455.929	169.395.733.597	800.000.000	1.592.058.636	299.474.407.315
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	51.781.197.211	36.333.383.914	1.574.878.461	800.000.000	1.592.058.636	92.081.518.222
Giá trị khấu hao lũy kế						
Số đầu năm	75.975.838.521	38.731.035.880	113.872.178.133	800.000.000	1.499.050.541	230.878.103.075
Khấu hao trong năm (**)	2.556.936.793	1.205.911.845	7.973.277.251	-	10.207.444	11.746.333.333
Tăng khác (*)	-	-	461.814.131	-	-	461.814.131
Xóa sổ	-	-	(446.615.471)	-	-	(446.615.471)
Số cuối năm	78.532.775.314	39.936.947.725	121.860.654.044	800.000.000	1.509.257.985	242.639.635.068
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	9.864.320.632	2.522.020.049	52.746.653.615	-	93.008.095	65.226.002.391
Số cuối năm	7.307.383.839	1.909.508.204	47.535.079.553	-	82.800.651	56.834.772.247

(*) Trong đó, căn cứ vào Kết luận Thanh tra số 58/KL-TTr ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Thanh tra Tỉnh Đắk Lắk về việc xác định giá trị vườn cây để xác định giá trị doanh nghiệp, Công ty đã điều chỉnh tăng nguyên giá của vườn cây theo Kết luận Thanh tra với số tiền là 1.388.629.410 VND (Thuyết minh số 17). Công ty đã trích bổ sung chi phí khấu hao tương ứng đối với giá trị này kể từ ngày công ty cổ phần bắt đầu hoạt động kinh doanh, là ngày 1 tháng 9 năm 2017 với số tiền là 461.814.131 VND.

(**) Trong đó, Công ty trích lập dự phòng tổn thất tài sản là 2.600.000.000 VND liên quan đến nội dung thu hồi diện tích 318,68 ha vườn cà phê theo Kết luận Thanh tra số 58/KL-TTr ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Thanh tra Tỉnh Đắk Lắk (Thuyết minh số 29).

Đã kiểm tra và đúng
Ngày 26/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND
Quyền sử dụng đất

Nguyên giá

Số đầu năm và số cuối năm 1.285.200.000

Giá trị hao mòn lũy kế

Số đầu năm 628.320.000

Hao mòn trong năm 85.680.000

Số cuối năm 714.000.000

Giá trị còn lại

Số đầu năm 656.880.000

Số cuối năm 571.200.000

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND
Nhà cửa

Nguyên giá:

Số đầu năm và số cuối năm 7.636.870.381

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm 1.018.249.383

Khấu hao trong năm 763.687.038

Số cuối năm 1.781.936.421

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 6.618.620.998

Số cuối năm 5.854.933.960

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	5.040.603.456	4.683.960.564
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	1.131.914.374	1.034.536.937

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 21 và Thuyết minh số 22.

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên giá trị thị trường và tình hình cho thuê, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Dự án trồng bơ và sầu riêng	<u>1.013.465.655</u>	<u>1.349.910.662</u>

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Giá trị lợi thế kinh doanh (i)	254.053.220	406.485.163
Khác	<u>12.444.250</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>266.497.470</u>	<u>406.485.163</u>

- (i) Đây là lợi thế kinh doanh của Công ty được xác định khi chuyển đổi công ty nhà nước sang công ty cổ phần theo Quyết định số 43/QĐ-UBND vào ngày 6 tháng 1 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt giá trị cổ phần hóa. Giá trị lợi thế kinh doanh được phân bổ dần vào chi phí kinh doanh trong thời hạn 10 năm kể từ ngày 1 tháng 9 năm 2017 theo Thông tư số 127/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 5 tháng 9 năm 2014.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả hộ dân về vượt khoán sản phẩm cà phê	4.766.086.578	3.481.452.351
Khác	146.200.001	68.692.420
TỔNG CỘNG	4.912.286.579	3.550.144.771

14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Người mua trả tiền trước	3.578.576.880	3.410.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Điện gió		
Cư Né	3.410.000.000	3.410.000.000
Others	168.576.880	-
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 28)	35.392.860	-
TỔNG CỘNG	3.613.969.740	3.410.000.000

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	82.094.400	-	-	82.094.400
Phải trả				
Thuế tài sản và tiền thuê đất	1.290.479.989	2.407.395.905	(3.598.225.676)	99.650.218
Thuế giá trị gia tăng	84.304.547	632.775.608	(646.929.247)	70.150.908
Thuế thu nhập cá nhân	3.790.721	52.372.187	(52.587.510)	3.575.398
Khác		4.000.000	(4.000.000)	-
TỔNG CỘNG	1.378.575.257	3.096.543.700	(4.301.742.433)	173.376.524

16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm tiền thuê kho nhận trước từ khách hàng và được phân bổ định kỳ cho giai đoạn thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên khác	11.792.520.677	9.821.654.623
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Krông Buk	6.787.453.717	6.787.453.717
- Phải trả về cổ phần hóa cho hộ dân nhận khoán vườn cây	2.603.658.717	2.603.658.717
- Phải trả về cổ phần hóa (Thuyết minh số 9)	1.388.629.410	-
- Nhận ký quỹ ngắn hạn	387.113.880	75.000.000
- Khác	625.664.953	355.542.189
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	3.731.780.820	2.047.016.436
TỔNG CỘNG	15.524.301.497	11.868.671.059

18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Dự phòng phải trả dài hạn thể hiện khoản trợ cấp thôi việc phải trả.

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY

	Số đầu năm	Đi vay	Trả nợ gốc vay	Phân loại lại	Số cuối năm	VND
Vay ngắn hạn	-	600.000.000	(600.000.000)	34.000.000.000	34.000.000.000	
Vay ngắn hạn bên liên quan	-	600.000.000	(600.000.000)	-	-	
Vay dài hạn bên liên quan đến hạn trả	-	-	-	34.000.000.000	34.000.000.000	
Vay dài hạn	35.000.000.000	3.000.000.000	(4.000.000.000)	(34.000.000.000)	-	
Vay dài hạn bên liên quan	35.000.000.000	3.000.000.000	(4.000.000.000)	(34.000.000.000)	-	
TỔNG CỘNG	35.000.000.000	3.600.000.000	(4.600.000.000)	-	34.000.000.000	

Chi tiết khoản vay tín chấp bên liên quan để bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)
Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương (Thuyết minh số 28)	34.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	4,5 - 8,0

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

			VND
	Vốn cổ phần	Lỗi lũy kế	Tổng cộng
Năm trước			
Số đầu năm	236.279.900.000	(178.775.596.821)	57.504.303.179
Lỗi thuần trong năm	-	(16.636.113.978)	(16.636.113.978)
Số cuối năm	236.279.900.000	(195.411.710.799)	40.868.189.201
Năm nay			
Số đầu năm	236.279.900.000	(195.411.710.799)	40.868.189.201
Lỗi thuần trong năm	-	(9.920.950.393)	(9.920.950.393)
Số cuối năm	236.279.900.000	(205.332.661.192)	30.947.238.808

20.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	23.627.990	23.627.990
Cổ phiếu đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	23.627.990	23.627.990
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	23.627.990	23.627.990

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

20.3 Lỗi trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lỗi thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	(9.920.950.393)	(16.636.113.978)
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	23.627.990	23.627.990
Lỗi cơ bản trên cổ phiếu và lỗi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(420)	(704)

Không có cổ phiếu phổ thông suy giảm tiềm tàng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.952.947.623	30.302.374.349
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng	18.912.344.167	25.618.413.785
Doanh thu cho thuê	5.040.603.456	4.683.960.564
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 28)	7.545.856.800	7.970.167.200
Doanh thu đối với bên khác	16.407.090.823	22.332.207.149

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn thành phẩm	21.325.205.148	22.517.207.537
Giá vốn cho thuê	1.131.914.374	1.034.536.937
TỔNG CỘNG	22.457.119.522	23.551.744.474

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	2.764.720.545	3.082.954.928

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	382.319.063	451.270.355
Chi phí nhân viên	283.335.384	304.052.269
Chi phí dịch vụ mua ngoài	98.983.679	147.218.086
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.143.989.968	20.639.490.038
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.918.354.764	17.941.931.248
Chi phí khấu hao và hao mòn	698.866.729	1.224.033.526
Chi phí nhân viên	485.922.794	477.735.889
Chi phí dịch vụ mua ngoài	468.774.288	557.182.136
Chi phí kiểm toán	355.769.010	200.836.845
Khác	216.302.383	237.770.394
TỔNG CỘNG	5.526.309.031	21.090.760.393

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	1.334.074.163	715.180.394
Bồi thường	902.693.129	437.500.000
Thu hồi nợ khó đòi	297.671.758	-
Thu nhập từ giao khoán sản phẩm nông nghiệp	-	277.680.394
Các khoản khác	133.709.276	-
Chi phí khác	(4.470.960.128)	(17.429.882)
Dự phòng (Thuyết minh số 9)	(2.600.000.000)	-
Lỗ từ xóa sổ tài sản cố định	(1.707.063.805)	-
Tiền phạt	(367.823)	-
Chi phí khác	(163.528.500)	(17.429.882)
GIÁ TRỊ THUẦN	(3.136.885.965)	697.750.512

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 9, 10 và 11)	13.057.514.502	11.095.792.242
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	10.480.744.976	8.233.402.147
Dự phòng nợ phải thu khó đòi và hàng tồn kho	4.871.615.825	17.941.931.248
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.589.356.572	1.934.995.492
Chi phí nhân viên	3.029.637.730	3.099.396.176
Chi phí khác	3.559.231.782	3.406.790.133
TỔNG CỘNG	38.588.101.387	45.712.307.438

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty 20% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.1 Chi phí thuế TNDN

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và tổng lỗ kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lỗ kế toán trước thuế	(9.920.950.393)	(16.636.113.978)
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	(1.984.190.079)	(3.327.222.796)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Các chênh lệch tạm thời không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	966.807.805	3.543.371.230
Chi phí không được trừ	529.168.250	598.899.019
Lỗ thuế chưa ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	488.214.024	-
Sử dụng lỗ năm trước chuyển sang	-	(815.047.453)
Chi phí thuế TNDN	-	-

27.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. (Lỗ tính thuế) thu nhập chịu thuế của Công ty khác với (lỗ) lợi nhuận được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì (lỗ tính thuế) thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

27.3 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với thu nhập chịu thuế thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 13.241.176.397 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 38.484.453.919 VND) có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

		VND			
Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2025	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2025
2020	2025	27.684.347.640	-	(27.684.347.640)	-
2021	2026	5.510.108.236	-	-	5.510.108.236
2022	2027	3.023.266.875	-	-	3.023.266.875
2023	2028	2.266.731.168	-	-	2.266.731.168
2025	2030	2.441.070.118	-	-	2.441.070.118
TỔNG CỘNG		40.925.524.037	-	(27.684.347.640)	13.241.176.397

(*) Lỗ thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày báo cáo tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.4 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

VND

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh (**)	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 31/12/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2025
2020	2025	3.898.816.960	-	(3.898.816.960)	-
2021	2026	2.301.130.522	-	-	2.301.130.522
2022	2027	2.688.805.602	-	-	2.688.805.602
2025	2030	45.473.427	-	-	45.473.427
TỔNG CỘNG		8.934.226.511	-	(3.898.816.960)	5.035.409.551

(**) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ còn lại trị giá VND 5.035.409.551 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 8.888.753.084 VND) do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

27.5 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản mục sau do không ước tính được chắc chắn lợi nhuận chịu thuế trong tương lai:

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước (Thuyết minh số 27.3)	13.241.176.397	38.484.453.919
Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định	5.035.409.551	8.888.753.084
Các chênh lệch tạm thời, trong đó:	52.732.669.854	47.898.630.829
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	50.335.429.218	47.417.074.454
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1.953.261.061	-
Trợ cấp thôi việc phải trả	443.979.575	481.556.375
TỔNG CỘNG	71.009.255.802	95.271.837.832

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan có giao dịch với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau :

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương Ông Lê Nguyên Hòa Ông Hồ Sỹ Trung Bà Nguyễn Huyền Trâm Ông Dương Kim Nhung Bà Tôn Thị Bích Vân Bà Nguyễn Thị Tri Bà Trần Thị Kim Oanh Ông Lê Văn Khuân	Công ty liên quan với Chủ tịch HĐQT Chủ tịch HĐQT Phó Chủ tịch HĐQT Thành viên HĐQT Thành viên HĐQT Thành viên HĐQT Trưởng Ban Kiểm soát Thành viên Kiểm soát Thành viên Kiểm soát

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương	Bán hàng	7.545.856.800	7.970.167.200
	Trả nợ vay	4.000.000.000	6.870.000.000
	Lãi vay	2.754.068.490	3.082.954.928
	Vay	3.000.000.000	2.700.000.000
Bà Nguyễn Huyền Trâm	Vay	600.000.000	-
	Trả nợ vay	600.000.000	-
	Lãi vay	10.652.055	-

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
---------------	--------------------	-------------	------------

Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5.1)

Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương	Bán hàng	-	273.888.100
---	----------	---	-------------

Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 14.2)

Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương	Bán hàng	35.392.860	-
---	----------	------------	---

Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 17)

Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương	Lãi vay	3.731.780.820	2.047.016.436
---	---------	---------------	---------------

Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19)

Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương	Vay	34.000.000.000	-
---	-----	----------------	---

Vay dài hạn (Thuyết minh số 19)

Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương	Vay	-	35.000.000.000
---	-----	---	----------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Thu nhập của Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban Kiểm soát ("BKS") và Ban Tổng Giám đốc trong năm như sau:

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Lê Nguyên Hòa	Chủ tịch HĐQT	-	-
Bà Nguyễn Huyền Trâm	Tổng Giám đốc và Thành viên HĐQT	240.000.000	240.000.000
Ông Dương Kim Nhung	Phó Tổng Giám đốc và Thành viên HĐQT	360.000.000	372.000.000
Bà Tôn Thị Bích Vân	Thành viên HĐQT	-	-
Bà Nguyễn Thị Tri	Trưởng Ban Kiểm soát	-	-
Ông Hồ Sỹ Trung	Phó Chủ tịch HĐQT	120.000.000	122.697.100
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên Ban Kiểm soát	-	-
Ông Lê Văn Khuân	Thành viên Ban Kiểm soát	-	-
TỔNG CỘNG		720.000.000	734.697.100

29. KIẾN NGHỊ ĐỐI VỚI KẾT LUẬN CỦA THANH TRA TỈNH ĐẮK LẮK

Trong năm, Công ty đã nhận được Kết luận Thanh tra số 58/KL-TTr ngày 26 tháng 6 năm 2025 từ Thanh tra Tỉnh Đắk Lắk. Tại Kết luận Thanh tra này, Chánh thanh tra Tỉnh Đắk Lắk kiến nghị Ủy ban Nhân dân, Sở Nông nghiệp và Môi trường và các sở, ban ngành có liên quan rà soát và tiến hành thu hồi diện tích 318,68 ha vườn cà phê già cỗi, kinh doanh kém hiệu quả đã được UBND Tỉnh đồng ý cho chủ trương thanh lý vào ngày 11 tháng 6 năm 2009 và ngày 5 tháng 9 năm 2014.

Công ty không đồng ý với kết luận thanh tra và đã nộp bốn (4) đơn kiến nghị tới các cơ quan chức năng vào ngày 27 tháng 6 năm 2025, ngày 8 tháng 7 năm 2025 (kiến nghị này đã được phản hồi của Thanh tra tỉnh ngày 18 tháng 7 năm 2025), ngày 31 tháng 7 năm 2025 và kiến nghị ngày 22 tháng 12 năm 2025.

Ngày 5 tháng 1 năm 2026, Ủy ban Nhân dân tỉnh chuyển kiến nghị ngày 22 tháng 12 năm 2025 của Công ty cho Thanh tra tỉnh để giải quyết.

Ngày 6 tháng 1 năm 2026, Công ty đã nhận được Văn bản số 04/UBND-ĐTKT của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đắk Lắk đề nghị Công ty tiếp tục thanh lý vườn cây theo chủ trương và đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường lập thủ tục thu hồi đất sau khi Công ty thanh lý vườn cây, làm cơ sở để đề xuất việc xem xét thu hồi đất theo Kết luận thanh tra và quy định pháp luật.

Cho đến ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty chưa nhận được phản hồi từ cơ quan chức năng có liên quan. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa ghi nhận tất cả các ảnh hưởng có thể có của vấn đề nêu trên vào báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động này được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	3.402.211.979	3.402.211.979
Trên 1 - 5 năm	13.608.847.915	13.608.847.915
Trên 5 năm	43.378.202.730	46.780.414.709
TỔNG CỘNG	60.389.262.624	63.791.474.603

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê kho và văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	1.435.000.000	-
Trên 1 - 5 năm	18.025.551.264	12.846.564.640
Trên 5 năm	13.031.135.518	20.004.944.594
TỔNG CỘNG	32.491.686.782	32.851.509.234

31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Ngoài các sự kiện được trình bày tại Thuyết minh số 29, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Thị Thanh Nhân
Người lập



Bùi Quốc Thịnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Huyền Trâm
Tổng Giám đốc

EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2023 EY Consulting Vietnam Joint Stock Company.
All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn