

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt  
Công ty thành viên của JPA International  
Địa chỉ đăng ký : 33 Phan Văn Khỏe, Phường Chợ Lớn, Tp. HCM  
Chi nhánh Đà Nẵng : 16 Lê Lai, Phường Hải Châu, TP Đà Nẵng  
Email : [contact@vietvalues.com](mailto:contact@vietvalues.com) Website : [www.vietvalues.com](http://www.vietvalues.com)



# **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

## **CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

### **CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**

**MỤC LỤC**

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
1. Báo cáo của Giám đốc	02 - 04
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	07 - 08
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	09
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 33

---

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**  
**BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC**

Giám đốc Công ty Cổ phần Cà phê Thuận An trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

**1. Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Cà phê Thuận An (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 08/03/2019 của UBND tỉnh Đắk Nông từ Công ty TNHH Một thành viên Cà phê Thuận An. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6000173846, đăng ký lần đầu ngày 01/07/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Nông cấp (thay đổi lần thứ 01 ngày 25/07/2019), Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Cổ phiếu của Công ty đã được đăng ký giao dịch trên sàn UpCom tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, với mã chứng khoán là TAN.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 16.136.900.000 đồng.

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2025: 16.136.900.000 đồng.

**2. Trụ sở hoạt động**

**Trụ sở chính**

- Địa chỉ : Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam
- Điện thoại : 0261.3747053
- Fax : 0261.3747087

**3. Ngành nghề kinh doanh**

- Trồng cây cà phê;
- Sản xuất cà phê;
- Trồng ngô và cây lương thực có hạt khác;
- Trồng cây lấy củ có chất bột;
- Trồng cây có hạt chứa dầu.

**4. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Giám đốc và Kế toán trưởng**

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**4.1 Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Bùi Tuấn Long	Chủ tịch	14/06/2024	
Ông Lê Văn Một	Thành viên	14/06/2024	
Bà Trịnh Thị Mai Dung	Thành viên	14/06/2024	

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**  
**BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam

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

**4.2 Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Ngô Hồng Minh	Trưởng ban	14/06/2024	
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên	14/06/2024	
Ông Tô Mạnh Hà	Thành viên	14/06/2024	

**4.3 Giám đốc và Kế toán trưởng**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Lê Văn Một	Giám đốc	14/06/2024	
Bà Lê Thị Định	Kế toán trưởng	10/03/2021	

**5. Người đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Lê Văn Một, chức vụ Giám đốc Công ty, tái bổ nhiệm ngày 14/06/2024.

**6. Đánh giá tình hình hoạt động**

Kết quả hoạt động và tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Cà phê Thuận An cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 07 đến trang 33.

**7. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ**

Theo ý kiến của Giám đốc, Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

**8. Kiểm toán viên**

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty. Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng - **VIETVALUES** bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

**9. Trách nhiệm của Giám đốc**

Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Giám đốc đã:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các 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 các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

## CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN

### BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam

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

Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các sai phạm khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

#### 10. Phê duyệt Báo cáo tài chính

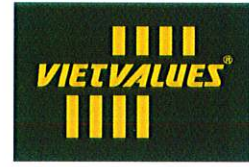
Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, 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.



**LÊ VĂN MỘT**

Giám đốc

Thuận An, ngày 12 tháng 03 năm 2026



Số: 09/2026/BCKT/AUD-DNVVALUES

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Cà phê Thuận An (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 12/03/2026, từ trang 07 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

### Trách nhiệm của Giám đốc

Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

TP. Đà Nẵng, ngày 12 tháng 03 năm 2026

**Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng- VIETVALUES**



**Huỳnh Minh Hưng - Giám đốc Chi nhánh**

Giấy CNDKHN số: 3402-2025-071-1

Chữ ký được ủy quyền

**Nguyễn Hữu Huy - Kiểm toán viên**

Giấy CNDKHN số: 4917-2024-071-1

**Nơi nhận:**

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

**Bảng cân đối kế toán**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>9.968.094.390</b>	<b>5.356.821.808</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>4.474.018.445</b>	<b>1.129.418.479</b>
111	1. Tiền	V.1	974.018.445	1.129.418.479
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.500.000.000	-
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>246.656.328</b>	<b>216.633.876</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.2	126.410.000	114.235.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.3	19.116.000	-
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.4	101.130.328	102.398.876
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>5.223.170.179</b>	<b>4.002.085.969</b>
141	1. Hàng tồn kho	V.5	5.223.170.179	4.002.085.969
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>24.249.438</b>	<b>8.683.484</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.6a	24.249.438	8.683.484
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>31.696.990.960</b>	<b>24.124.966.428</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>10.303.587.140</b>	<b>8.708.839.664</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.7	10.303.587.140	8.708.839.664
222	- Nguyên giá		26.274.879.410	23.229.198.800
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(15.971.292.270)	(14.520.359.136)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	- Nguyên giá		-	-
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>20.319.439.663</b>	<b>14.083.599.478</b>
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn		-	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.8	20.319.439.663	14.083.599.478
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.073.964.157</b>	<b>1.332.527.286</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	1.073.964.157	1.332.527.286
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>41.665.085.350</b>	<b>29.481.788.236</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**

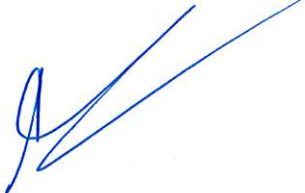
Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>10.563.757.882</b>	<b>7.451.544.461</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>8.013.757.882</b>	<b>4.701.544.461</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.9	1.847.837.181	2.000.046.746
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.10	-	50.838.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.11	96.656.561	1.120.930.159
314	4. Phải trả người lao động	V.12	267.240.392	969.911.065
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.13	73.315.068	75.172.858
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	V.14	13.433.350	119.855.110
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.15	5.199.999.990	200.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.16	515.275.340	164.790.523
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.550.000.000</b>	<b>2.750.000.000</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	-
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.15	2.550.000.000	2.750.000.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>31.101.327.468</b>	<b>22.030.243.775</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	V.17	<b>31.283.779.908</b>	<b>22.229.327.250</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		16.136.900.000	16.136.900.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		16.136.900.000	16.136.900.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		5.181.371.689	-
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		9.965.508.219	6.092.427.250
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		-	1.040.380.326
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		9.965.508.219	5.052.046.924
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>(182.452.440)</b>	<b>(199.083.475)</b>
431	1. Nguồn kinh phí	V.18	(182.452.440)	(199.083.475)
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		-	-
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>41.665.085.350</b>	<b>29.481.788.236</b>

Người lập biểu



LÊ THỊ ĐỊNH

Kế toán trưởng



LÊ THỊ ĐỊNH

Thuận An, ngày 12 tháng 03 năm 2026

Giám Đốc



LÊ VĂN MỘT

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

**Kết quả hoạt động kinh doanh**

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

**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

DVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	VI.1	<b>25.607.060.157</b>	<b>22.624.050.636</b>
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>25.607.060.157</b>	<b>22.624.050.636</b>
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	9.398.037.079	12.596.176.615
20	<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>16.209.023.078</b>	<b>10.027.874.021</b>
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	7.873.935	1.366.466
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	559.982.086	309.120.812
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		410.613.629	309.120.812
25	8. Chi phí bán hàng	VI.5	41.599.377	54.347.309
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	5.328.756.517	4.779.558.468
30	<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>10.286.559.033</b>	<b>4.886.213.898</b>
31	11. Thu nhập khác	VI.7	130.797.842	1.212.498.802
32	12. Chi phí khác	VI.8	401.183.799	932.143.082
40	<b>13. Lợi nhuận khác</b>		<b>(270.385.957)</b>	<b>280.355.720</b>
50	<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>10.016.173.076</b>	<b>5.166.569.618</b>
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.11	50.664.857	114.522.694
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>9.965.508.219</b>	<b>5.052.046.924</b>
70	<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	VI.12	<b>6.176</b>	<b>2.566</b>
71	<b>19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	VI.13	<b>6.176</b>	<b>2.566</b>

Thuận An, ngày 12 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám Đốc





LÊ THỊ ĐỊNH

LÊ THỊ ĐỊNH

LÊ VĂN MỘT

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>10.016.173.076</b>	<b>5.166.569.618</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	V.7	1.450.933.134	1.442.885.035
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	VI.3/7/8	(7.873.935)	(526.068.775)
06	- Chi phí lãi vay	VI.4	410.613.629	309.120.812
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>11.869.845.904</b>	<b>6.392.506.690</b>
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(23.843.000)	3.204.973.069
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	V.5	(1.221.084.210)	308.184.761
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		(1.968.153.580)	1.936.617.732
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	V.6	242.997.175	(1.072.997.745)
14	- Tiền lãi vay đã trả	V.13; VI.4	(412.471.419)	(284.732.165)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.11	(118.924.873)	(42.081.983)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		435.545.025	256.037.623
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	V.16/18	(979.484.734)	(756.380.776)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>7.824.426.288</b>	<b>9.942.127.206</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	V.7/ 8	(9.281.520.795)	(8.734.098.381)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	VI.7/8	-	676.634.000
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	VI.3	1.694.483	1.366.466
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(9.279.826.312)</b>	<b>(8.056.097.915)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay	V.15	5.749.999.990	6.472.228.767
34	2. Tiền trả nợ gốc vay	V.15	(950.000.000)	(5.332.228.767)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.14	-	(2.066.532.743)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>4.799.999.990</b>	<b>(926.532.743)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (20+30+40)</b>		<b>3.344.599.966</b>	<b>959.496.548</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>V.1</b>	<b>1.129.418.479</b>	<b>169.921.931</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>		<b>4.474.018.445</b>	<b>1.129.418.479</b>

Người lập biểu

LÊ THỊ ĐỊNH

Kế toán trưởng

LÊ THỊ ĐỊNH

Thuận An, ngày 12 tháng 03 năm 2026

Giám Đốc



LÊ VĂN MỘT

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Cà phê Thuận An (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 08/03/2019 của UBND tỉnh Đắk Nông từ Công ty TNHH Một thành viên Cà phê Thuận An. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6000173846, đăng ký lần đầu ngày 01/07/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Nông cấp (thay đổi lần thứ 01 ngày 25/07/2019), Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh chủ yếu của Công ty là:

- Trồng cây cà phê;
- Sản xuất cà phê;
- Trồng ngô và cây lương thực có hạt khác;
- Trồng cây lấy củ có chất bột;
- Trồng cây có hạt chứa dầu.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Trong năm 2025, tuy mặt hàng Bắp Syngenta có sản lượng bán ra giảm, nhưng mặt hàng Cà phê có sản lượng bán ra tăng, đồng thời đơn giá bán bình quân của 2 mặt hàng chính đều tăng dẫn đến doanh thu tăng 13,19%. Bên cạnh, chính sách giảm thuế thuê đất năm 2024 và năm 2025 có hiệu lực trong năm 2025 dẫn đến giá vốn năm nay giảm 25,39%. Điều này làm cho tỷ lệ lãi gộp/doanh thu năm nay tăng 19% so với năm trước.

Ngoài ra, không có sự kiện nào khác về môi trường pháp lý, diễn biến thị trường, đặc điểm hoạt động kinh doanh, quản lý, tài chính, các sự kiện sáp nhập, chia, tách, thay đổi quy mô... có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của Công ty trong năm.

**6. Nhân viên**

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 86 nhân viên đang làm việc. (Tại ngày 01/01/2025 là 81 nhân viên).

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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

**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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

**2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi 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.

**3. Các khoản phải thu**

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 Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*

#### 4. 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: bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, nhân công trực tiếp và chi phí chung.

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### 5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

##### *Công cụ, dụng cụ*

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

##### *Chi phí sửa chữa tài sản cố định*

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

##### *Các chi phí trả trước khác*

Căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Công ty lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

#### 6. 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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 kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, Cụ thể:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 25
Máy móc và thiết bị	3 - 8
Phương tiện vận tải	8 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	10
Vườn cây lâu năm	4 - 15
Tài sản cố định khác	4 - 5

**7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản kiến thiết vườn cây 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 vườn cây đang trong quá trình kiến thiết xây dựng cơ bản. Giá trị vườn cây này được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

**8. 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 với 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.

**9. 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 và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

**Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi hoặc lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty tại thời điểm báo cáo.

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

**10. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên hằng năm.

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

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

**11. 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.

***Doanh thu bán thành phẩm (Cà phê, bắp syngenta,...)***

Doanh thu bán 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 thành phẩm cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu thành phẩm hoặc quyền kiểm soát thành phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán thành phẩm.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán thành phẩm.

***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.

**12. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, giá thành sản xuất của thành phẩm đã bán, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc giảm giá vốn hàng bán.

**13. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm các khoản chi phí hoặc lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính và đi vay vốn, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán và dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

**14. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của công ty.

**15. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

## CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### **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.

#### **Thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ 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;
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế;
  - 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 hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### **16. 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 chung 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*

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

Đơn vị tính: VND

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Tiền mặt	216.736.494	43.336.039
Tiền gửi ngân hàng	757.281.951	1.086.082.440
Tương đương tiền (*)	3.500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>4.474.018.445</b>	<b>1.129.418.479</b>

(\*) Tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đăk Nông.

Không có khoản tiền gửi ngân hàng cuối kỳ bị phong tỏa để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh cho các khoản vay và các khoản thanh toán.

**2. Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>	-	<b>114.235.000</b>
Công ty TNHH PTNN Cuộc sống xanh T&T	-	114.235.000
<b>Phải thu khách hàng là các đối tượng khác</b>	<b>126.410.000</b>	-
Hợp tác xã nông nghiệp Hena	111.410.000	-
Các đối tượng khác	15.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>126.410.000</b>	<b>114.235.000</b>

**3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	-	-
<b>Trả trước cho người bán là các đối tượng khác</b>	<b>19.116.000</b>	-
Công ty TNHH Thiết kế và In ấn Tân Thịnh 3	19.116.000	-
<b>Cộng</b>	<b>19.116.000</b>	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*

**4. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu bên liên quan</b>	<b>79.706.192</b>	-	<b>79.706.192</b>	-
Hoàng Hải	75.920.677	-	75.920.677	-
Trần Quang Hiền	3.785.515	-	3.785.515	-
<b>Phải thu các đối tượng khác</b>	<b>21.424.136</b>	-	<b>22.692.684</b>	-
Phải thu về tiền bồi thường thiệt hại cây cối, hoa màu	6.899.184	-	18.899.184	-
Lãi dự thu	6.179.452	-	-	-
Tạm ứng	7.000.000	-	3.000.000	-
Phải thu khác	1.345.500	-	793.500	-
<b>Cộng</b>	<b>101.130.328</b>	-	<b>102.398.876</b>	-

**5. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	555.006.725	-	163.469.153	-
Công cụ, dụng cụ	273.602.839	-	605.386.696	-
Chi phí SX, KD dở dang	3.147.434.276	-	3.035.387.618	-
Thành phẩm	1.247.126.339	-	57.206.788	-
Hàng hóa	-	-	140.635.714	-
<b>Cộng</b>	<b>5.223.170.179</b>	-	<b>4.002.085.969</b>	-

- Công ty không có hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ.
- Công ty không có hàng tồn kho dùng thế chấp, cầm cố để bảo đảm các khoản vay và nợ.
- ✓ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là cà phê nhân xô đang trong quá trình sản xuất.
- ✓ Thành phẩm chủ yếu là các sản phẩm nông nghiệp đã qua chế biến như cà phê nhân, đậu phộng khô giống nguyên quả.

**6. Chi phí trả trước**

**a. Ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bảo hiểm, kiểm định	13.477.683	7.240.085
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	10.771.755	1.443.399
<b>Cộng</b>	<b>24.249.438</b>	<b>8.683.484</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

**Tình hình biến động chi phí trả trước ngắn hạn**

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	8.683.484	5.578.650
Tăng trong năm	33.194.268	18.348.855
Phân bổ trong năm	(17.628.314)	(15.244.021)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>24.249.438</b>	<b>8.683.484</b>

**b. Dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bồi thường thu hồi đất (*)	444.904.574	800.828.246
Chi phí lãi trả chậm (**)	212.230.351	320.603.299
Chi phí sửa chữa tài sản	341.760.825	183.975.064
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	24.635.823	25.746.134
Chi phí trả trước dài hạn khác	50.432.584	1.374.543
<b>Cộng</b>	<b>1.073.964.157</b>	<b>1.332.527.286</b>

(\*) Chi phí bồi thường thu hồi đất theo Bản án số 48/2022/DS-ST ngày 30/09/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, về việc tranh chấp hợp đồng thuê khoán và kiện đòi tài sản; và Bản án số 77/2023/DS-PT ngày 26/09/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, về việc tranh chấp hợp đồng thuê khoán và kiện đòi tài sản.

(\*\*) Chi phí lãi trả chậm căn cứ theo Phụ lục hợp đồng số 02/PLHD ngày 31/12/2024 với Công ty Cổ phần Công nghệ tưới Khang Thịnh, về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều khoản trong Hợp đồng số 22 - KT/HĐKT/2024 ký ngày 18/06/2024 giữa Công ty Cổ phần Cà phê Thuận An với Công ty Cổ phần Công nghệ tưới Khang Thịnh.

**Tình hình biến động chi phí trả trước dài hạn**

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	1.332.527.286	262.634.375
Tăng trong năm	358.707.171	1.554.807.003
Phân bổ trong năm	(617.270.300)	(484.914.092)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.073.964.157</b>	<b>1.332.527.286</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*

**7. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Vườn cây lâu năm	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>							
Số đầu năm	13.705.887.354	1.465.301.111	952.500.800	456.404.000	6.515.897.507	133.208.028	23.229.198.800
Đ/tư XDCB hoàn thành	262.514.286	-	74.194.038	-	1.838.643.830	870.328.456	3.045.680.610
T/lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>13.968.401.640</b>	<b>1.465.301.111</b>	<b>1.026.694.838</b>	<b>456.404.000</b>	<b>8.354.541.337</b>	<b>1.003.536.484</b>	<b>26.274.879.410</b>
<b>Khấu hao</b>							
Số đầu năm	8.912.659.329	645.510.839	952.500.800	412.499.759	3.558.931.772	38.256.637	14.520.359.136
Khấu hao trong năm	646.635.127	178.421.099	7.000.570	27.057.008	493.352.560	98.466.770	1.450.933.134
T/lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>9.559.294.456</b>	<b>823.931.938</b>	<b>959.501.370</b>	<b>439.556.767</b>	<b>4.052.284.332</b>	<b>136.723.407</b>	<b>15.971.292.270</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
Số đầu năm	4.793.228.025	819.790.272	-	43.904.241	2.956.965.735	94.951.391	8.708.839.664
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.409.107.184</b>	<b>641.369.173</b>	<b>67.193.468</b>	<b>16.847.233</b>	<b>4.302.257.005</b>	<b>866.813.077</b>	<b>10.303.587.140</b>

- Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 7.655.797.061 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết chờ thanh lý tại ngày 31/12/2025 là 0 đồng.
- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đang cầm cố, thế chấp các khoản nợ vay tại 31/12/2025 là 1.602.182.479 đồng (xem thuyết minh số V.15).

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

**8. Xây dựng cơ bản dở dang**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vườn cây kiến thiết cơ bản	20.210.964.463	13.543.287.637
- Vườn cà phê trồng mới năm 2023 (18,2ha)	3.639.642.772	2.115.029.575
- Vườn Cà phê đa thân năm 2023 (13,86ha)	3.578.109.269	2.566.283.749
- Vườn Cà phê đa thân trồng mới 2024 (17ha - KV4)	2.926.730.762	1.181.226.043
- Vườn Cà phê đa thân năm 2024 (15ha - KV 1)	2.813.146.532	2.810.173.346
- Vườn Cà phê đa thân năm 2023 (10,24ha)	2.527.364.779	1.931.466.937
- Vườn Cà phê năm 2022 (15,2ha)	-	1.838.643.830
- Vườn cây kiến thiết cơ bản khác	4.725.970.349	1.100.464.157
Công trình xây dựng cơ bản	108.475.200	540.311.841
- Giếng khoan	-	431.836.641
- Trung tâm logistics	108.475.200	108.475.200
<b>Cộng</b>	<b>20.319.439.663</b>	<b>14.083.599.478</b>

**9. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-
Phải trả người bán là các đối tượng khác	1.847.837.181	2.000.046.746
Công ty Cổ phần Công nghệ tưới Khang Thịnh	1.738.637.145	1.945.676.340
Các đối tượng khác	109.200.036	54.370.406
<b>Cộng</b>	<b>1.847.837.181</b>	<b>2.000.046.746</b>

**10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	-	-
Người mua trả tiền trước là các đối tượng khác	-	50.838.000
Trần Thị Phương Loan	-	27.400.000
Công ty TNHH Syngenta Việt Nam	-	13.603.000
Phạm Quang Huy	-	9.835.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>50.838.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*

**11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số dư đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số dư cuối năm
Thuế GTGT	4.140.159	20.330.709	20.634.453	3.836.415
Thuế TNDN	114.606.637	50.664.857	118.924.873	46.346.621
Thuế TNCN	29.685.205	128.781.638	111.993.318	46.473.525
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	972.498.158	807.600.213	1.780.098.371	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	15.005.000	15.005.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.120.930.159</b>	<b>1.022.382.417</b>	<b>2.046.656.015</b>	<b>96.656.561</b>

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính này có thể sẽ 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.

+ Đối với sản phẩm trồng trọt bán ra thuộc đối tượng không chịu thuế; đối với phân bón bán ra thuộc đối tượng không chịu thuế từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và chịu thuế suất 5% từ ngày 01/07/2025 đến ngày 31/12/2025 theo Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ.

+ Đối với sản phẩm cà phê bột, cà phê phin giấy, dầu đậu phộng, ... chịu thuế suất 10%. Trong năm 2025, các sản phẩm như cà phê bột, cà phê phin giấy, dầu đậu phộng... được áp dụng thuế suất thuế GTGT là 8% từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 theo quy định tại Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 của Chính phủ; và từ ngày 01/07/2025 đến ngày 31/12/2025 theo quy định tại Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ. Các hoạt động khác áp dụng theo thuế suất hiện hành.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Hoạt động trồng trọt, chế biến nông sản được miễn thuế TNDN theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật thuế Thu nhập doanh nghiệp.

Các hoạt động khác áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 17% (theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025).

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được xác định như sau:**

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	10.016.173.076	5.166.569.618
- Thu nhập từ hoạt động trồng trọt, chế biến nông sản	9.743.545.894	4.593.956.149
- Thu nhập khác	272.627.182	572.613.469
Các khoản điều chỉnh để xác định thu nhập chịu thuế	179.466.862	638.202.187
- Các khoản điều chỉnh tăng	179.466.862	638.202.187
+ Chi phí không hợp lệ	12.800.206	471.535.531
+ Chi phí thù lao HĐQT không chuyên trách	166.666.656	166.666.656
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	10.195.639.938	5.804.771.805
- Thu nhập từ hoạt động trồng trọt, chế biến nông sản	9.923.012.756	5.232.158.336
- Thu nhập từ hoạt động khác	272.627.182	572.613.469
Thu nhập từ hoạt động trồng trọt, chế biến nông sản được miễn thuế	9.923.012.756	5.232.158.336
Thu nhập tính thuế	272.627.182	572.613.469
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (%)	17%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	46.346.621	114.522.694
Chi phí thuế TNDN truy thu năm trước	4.318.236	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>50.664.857</b>	<b>114.522.694</b>

**12. Phải trả người lao động**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền lương phải trả	267.240.392	969.911.065
<b>Cộng</b>	<b>267.240.392</b>	<b>969.911.065</b>

**13. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	-	-
<b>Phải trả là các đối tượng khác</b>	<b>73.315.068</b>	<b>75.172.858</b>
Lãi dự trả	73.315.068	75.172.858
<b>Cộng</b>	<b>73.315.068</b>	<b>75.172.858</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*

**14. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	13.433.350	119.855.110
Kinh phí công đoàn	13.433.350	94.020.859
Nhận ký quỹ, ký cược	-	24.000.000
Các khoản phải trả khác	-	1.834.251
<b>Cộng</b>	<b>13.433.350</b>	<b>119.855.110</b>

**15. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/ dài hạn**

**a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển từ vay dài hạn sang ngắn hạn	Số cuối năm
<b>Vay ngắn hạn</b>	-	5.749.999.990	750.000.000	-	4.999.999.990
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đắk Nông (1)	-	4.999.999.990	-	-	4.999.999.990
- Ông Nguyễn Văn Phúc	-	550.000.000	550.000.000	-	-
- Bà Lê Thị Giang	-	200.000.000	200.000.000	-	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	200.000.000	-	200.000.000	200.000.000	200.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đắk Nông (2)	200.000.000	-	200.000.000	200.000.000	200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>200.000.000</b>	<b>5.749.999.990</b>	<b>950.000.000</b>	<b>200.000.000</b>	<b>5.199.999.990</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

(1) Vay ngắn hạn ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đắk Nông, phòng giao dịch Đắk Mil theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2025/4552893/HĐTD ngày 08/05/2025 với hạn mức cho vay là 5.000.000.000 đồng. Mục đích vay để đầu tư sản xuất nông nghiệp. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Thời hạn cho vay, lãi suất, phí được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.

**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Vay dài hạn đến hạn trả	Số cuối năm
<b>Vay dài hạn</b>					
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đắk Nông (2)	2.750.000.000	-	-	200.000.000	2.550.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.750.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>200.000.000</b>	<b>2.550.000.000</b>

(2) Vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đắk Nông, phòng giao dịch Đắk Mil theo Hợp đồng tín dụng số 01/2024/4552893/HĐTD ngày 11/07/2024, số tiền vay 3.000.000.000 đồng (3 tỷ đồng). Mục đích vay - Trồng mới cây cà phê, thời gian vay từ ngày ký hợp đồng đến ngày 20/02/2029, lãi suất trong hạn 8%/tháng, 06 tháng điều chỉnh một lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2024/4552893/HĐTC giữa khách hàng Công ty Cổ phần Cà phê Thuận An và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đắk Nông, phòng giao dịch Đắk Mil (Xem thuyết minh số V.7).

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*

**16. Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	164.790.523	911.055.561	(560.570.744)	515.275.340
<b>Cộng</b>	<b>164.790.523</b>	<b>911.055.561</b>	<b>(560.570.744)</b>	<b>515.275.340</b>

**17. Vốn chủ sở hữu**

*a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư tại 01/01/2024</b>	<b>16.136.900.000</b>		<b>1.390.005.887</b>	<b>17.526.905.887</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	5.052.046.924	5.052.046.924
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(349.625.561)	(349.625.561)
<b>Số dư tại 31/12/2024</b>	<b>16.136.900.000</b>		<b>6.092.427.250</b>	<b>22.229.327.250</b>
<b>Số dư tại 01/01/2025</b>	<b>16.136.900.000</b>		<b>6.092.427.250</b>	<b>22.229.327.250</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	9.965.508.219	9.965.508.219
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(911.055.561)	(911.055.561)
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	5.181.371.689	(5.181.371.689)	-
<b>Số dư tại 31/12/2025</b>	<b>16.136.900.000</b>	<b>5.181.371.689</b>	<b>9.965.508.219</b>	<b>31.283.779.908</b>

*b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn góp (%)	Vốn góp	Tỷ lệ vốn góp (%)	Vốn góp
Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông	5,00	806.850.000	5,00	806.850.000
Ông Trần Quang Hiến	22,31	3.600.000.000	22,31	3.600.000.000
Ông Hoàng Hải	21,69	3.500.000.000	21,69	3.500.000.000
Công ty TNHH Phù Đồng Invest	18,81	3.035.000.000	18,81	3.035.000.000
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vang	12,39	2.000.000.000	12,39	2.000.000.000
Ông Lê Văn Một	11,01	1.776.000.000	11,01	1.776.000.000
Các cổ đông khác	8,79	1.419.050.000	8,79	1.419.050.000
<b>Cộng</b>	<b>100</b>	<b>16.136.900.000</b>	<b>100</b>	<b>16.136.900.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN****BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

<b>c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận</b>		
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm	16.136.900.000	16.136.900.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	16.136.900.000	16.136.900.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-
<b>d. Cổ phiếu</b>		
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.613.690	1.613.690
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	1.613.690	1.613.690
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.613.690	1.613.690
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.613.690	1.613.690
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.613.690	1.613.690
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000
<b>e. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>		
	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	6.092.427.250	1.390.005.887
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm	9.965.508.219	5.052.046.924
Phân phối lợi nhuận	6.092.427.250	349.625.561
Phân phối lợi nhuận năm trước	6.092.427.250	349.625.561
- <i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	911.055.561	349.625.561
- <i>Trích Quỹ đầu tư phát triển</i>	5.181.371.689	-
Phân phối lợi nhuận năm nay	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>9.965.508.219</b>	<b>6.092.427.250</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*

**18. Nguồn kinh phí**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguồn kinh phí năm trước chuyển sang	(199.083.475)	(15.719.750)
Nguồn kinh phí được cấp trong năm	435.545.025	129.883.750
Chi sự nghiệp	418.913.990	313.247.475
<b>Nguồn kinh phí còn lại cuối năm</b>	<b>(182.452.440)</b>	<b>(199.083.475)</b>

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (đơn vị tính: VNĐ)**

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu đối với các bên liên quan</b> <i>(Xem thuyết minh số VII.1)</i>	-	114.235.000
<b>Doanh thu đối với các đối tượng khác</b>	25.607.060.157	22.509.815.636
Doanh thu bán thành phẩm	25.587.710.157	22.475.860.175
Doanh thu bán hàng hóa	19.350.000	33.955.461
<b>Cộng</b>	<b>25.607.060.157</b>	<b>22.624.050.636</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán thành phẩm	9.382.622.839	12.456.200.856
Giá vốn bán hàng hóa	15.414.240	139.975.759
<b>Cộng</b>	<b>9.398.037.079</b>	<b>12.596.176.615</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	7.873.935	1.366.466
<b>Cộng</b>	<b>7.873.935</b>	<b>1.366.466</b>

01738  
CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN  
N.T.L

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*

**4. Chi phí tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	410.613.629	309.120.812
Chi phí chậm trả	108.372.948	-
Chi phí tài chính khác	40.995.509	-
<b>Cộng</b>	<b>559.982.086</b>	<b>309.120.812</b>

**5. Chi phí bán hàng**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhiên liệu, vật liệu	643.929	1.880.072
Chi phí nhân viên bán hàng	5.642.941	9.489.010
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.368.088	34.977.371
Chi phí khác bằng tiền	23.944.419	8.000.856
<b>Cộng</b>	<b>41.599.377</b>	<b>54.347.309</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	3.643.983.903	3.189.351.169
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	67.058.554	66.474.221
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	601.150.671	595.494.421
Thuế phí, và lệ phí	310.422.039	544.151.125
Chi phí dịch vụ mua ngoài	492.686.179	347.440.160
Chi phí khác bằng tiền	213.455.171	36.647.372
<b>Cộng</b>	<b>5.328.756.517</b>	<b>4.779.558.468</b>

**7. Thu nhập khác**

	Năm nay	Năm trước
Thu tiền bồi thường giải phóng mặt bằng, đền bù	-	676.634.000
Kinh phí cấp bổ sung	78.959.000	-
Thu nhập khác	51.838.842	535.864.802
<b>Cộng</b>	<b>130.797.842</b>	<b>1.212.498.802</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

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

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*

**8. Chi phí khác**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bồi thường tài sản trên đất	355.923.672	266.942.754
Các khoản phạt và truy thu thuế	12.250.407	-
Chi phí tái canh lại Vườn Gác	-	261.516.904
Chi tiền hỗ trợ đền bù, giải toả khu vực trồng cà phê	-	151.931.691
Chi phí khác	33.009.720	251.751.733
<b>Cộng</b>	<b>401.183.799</b>	<b>932.143.082</b>

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	9.965.508.219	5.052.046.924
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận sau thuế	(1.797.119.429)	(911.055.561)
- Điều chỉnh tăng	-	-
- Điều chỉnh giảm (Trích quỹ khen thưởng phúc lợi) (*)	(1.797.119.429)	(911.055.561)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.168.388.790	4.140.991.363
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	1.613.690	1.613.690
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>5.062</b>	<b>2.566</b>

- Công ty tạm trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi năm nay với tỷ lệ 18,03% theo phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 để đảm bảo tính so sánh và sẽ điều chỉnh lại khi có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông chính thức.
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2024 được trình bày lại là 2.566 đồng/cổ phiếu (số trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 là 2.343 đồng/cổ phiếu). Nguyên nhân là do Công ty điều chỉnh giảm lợi nhuận phân bổ cho cổ đông phổ thông do trích Quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ-TAN ngày 09/05/2025.

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

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	1.613.690	1.613.690
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành	-	-
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)</b>	<b>1.613.690</b>	<b>1.613.690</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

**10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	8.168.388.790	4.140.991.363
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận sau thuế	-	-
- Ảnh hưởng sau thuế của lãi trái phiếu có thể chuyển đổi	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	-	-
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	8.168.388.790	4.140.991.363
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	1.613.690	1.613.690
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>5.062</b>	<b>2.566</b>

(\*) Xem thuyết minh báo cáo tài chính số VI.9.

**11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.693.557.264	3.807.493.394
Chi phí nhân công	9.868.995.529	8.518.768.962
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.381.359.276	1.422.059.399
Chi phí dịch vụ mua ngoài	882.838.461	1.945.401.069
Chi phí khác bằng tiền	1.125.261.810	1.004.069.209
<b>Cộng</b>	<b>16.952.012.340</b>	<b>16.697.792.033</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc, Kế toán trưởng và Ban kiểm soát. 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:*

STT	Thành viên Ban lãnh đạo	Chức danh	Năm 2025			
			Lương, thưởng	Thù lao	Cổ tức	Cộng
1	Bùi Tuấn Long	Chủ tịch HĐQT	-	66.666.660	-	66.666.660
2	Lê Văn Một	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	384.571.380	33.333.324	-	417.904.704
3	Trịnh Thị Mai Dung	Thành viên HĐQT	-	33.333.324	-	33.333.324
4	Ngô Hồng Minh	Trưởng BKS	-	26.666.664	-	26.666.664
5	Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên BKS	-	20.000.004	-	20.000.004
6	Tô Mạnh Hà	Thành viên BKS	-	20.000.004	-	20.000.004
7	Lê Thị Định	Kế toán trưởng	285.362.297	-	-	285.362.297
	<b>Tổng cộng</b>		<b>669.933.677</b>	<b>199.999.980</b>	<b>-</b>	<b>869.933.657</b>

STT	Thành viên Ban lãnh đạo	Chức danh	Năm 2024			
			Lương, thưởng	Thù lao	Cổ tức	Cộng
1	Bùi Tuấn Long	Chủ tịch HĐQT	-	36.333.330	-	36.333.330
2	Nguyễn Ngọc Nghị	Chủ tịch HĐQT	-	30.333.330	-	30.333.330
3	Lê Văn Một	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	265.604.624	33.333.324	227.328.000	526.265.948
4	Trịnh Thị Mai Dung	Thành viên HĐQT	-	33.333.324	-	33.333.324
5	Ngô Hồng Minh	Trưởng BKS	-	26.666.664	-	26.666.664
6	Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên BKS	-	20.000.004	-	20.000.004
7	Tô Mạnh Hà	Thành viên BKS	-	20.000.004	-	20.000.004
8	Lê Thị Định	Kế toán trưởng	170.029.992	-	-	170.029.992
	<b>Tổng cộng</b>		<b>435.634.616</b>	<b>199.999.980</b>	<b>227.328.000</b>	<b>862.962.596</b>

**1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

**Bên liên quan**

**Mối quan hệ**

Công ty TNHH PTNN Cuộc sống xanh T&T  
Trần Quang Hiến  
Hoàng Hải

Bên liên quan khác  
Cổ đông  
Cổ đông

*Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác*

**Giao dịch với các bên liên quan khác**

**Tên công ty**

**Năm nay**

**Năm trước**

**Doanh thu bán hàng hóa**

Công ty TNHH PTNN Cuộc sống xanh T&T

-

114.235.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, Xã Thuận An, Tỉnh Lâm Đồng

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

**Công nợ với các bên liên quan khác**

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại Thuyết minh báo cáo tài chính số V.2, V.4.

**2. Số liệu so sánh**

Là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng. Riêng chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm trên cổ phiếu được trình bày lại do điều chỉnh Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ-TAN ngày 09/05/2025.

Báo cáo KQKD	Số liệu so sánh trên BCTC năm 2025 trình bày lại		Số liệu năm 2024 trên BCTC năm 2024 được kiểm toán	
	Mã số	Số tiền	Mã số	Số tiền
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	2.566	70	2.343
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	2.566	71	2.343


**3. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục**


Không có những yếu tố đưa đến sự nghi ngờ về khả năng hoạt động kinh doanh liên tục của Công ty và các biện pháp, cam kết đảm bảo cho sự hoạt động trong thời gian tới của Công ty.

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

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

Thuận An, ngày 12 tháng 03 năm 2026

  
LÊ THỊ ĐỊNH  
Người lập biểu

  
LÊ THỊ ĐỊNH  
Kế toán trưởng

  
LÊ VĂN MỌT  
Giám đốc



