

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ
PHƯỚC AN**

=oOo=

Số: 40-2026/BC-CPPA

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

Đắk Lắk, ngày 15 tháng 08 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi/ To: - 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 soát xét 6 tháng đầu năm 2026 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: 02623.521149 Fax:
- Email: Nttn21@gmail.com Website: www.phuocancoffee.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2026:

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

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

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy 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 soát xét bán niên năm 2025).

☐ 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 soát xét bán niên năm 2025):

☒ 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: 15/08/2026 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.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC kiểm toán soát xét bán niên năm 2026;
- Giải trình BCTC soát xét bán niên năm 2026 lỗ tăng so với cùng kỳ;
- Giải trình BCTC kiểm toán soát xét bán niên năm 2026 chênh lệch trước và sau kiểm toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ PHƯỚC AN



Nguyễn Huyền Trâm

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ PHƯỚC AN

Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	9 – 38

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Cà phê Phước An (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An (gọi tắt là "Công ty") được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 693/QĐ-UBND ngày 23 tháng 03 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 6000183273 đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 06 năm 1996 và được thay đổi lần thứ 19 ngày 20 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Đắk Lắk cấp.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong kỳ kế toán và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Lê Nguyễn 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

Họ và tên	Chức vụ
Bà Nguyễn Thị Tri	Trưởng ban
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên
Ông Lê Văn Khuân	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Bà Nguyễn Huyền Trâm	Tổng Giám đốc
Ông Dương Kim Nhung	Phó Tổng Giám đốc

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ kế toán và cho đến thời điểm lập báo cáo này là:

- ✓ Ông Lê Nguyễn Hòa – Chủ tịch Hội đồng Quản trị;
- ✓ Bà Nguyễn Huyền Trâm – Tổng Giám đốc.

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

Ban Tổng Giám đốc khẳng định không có bất kỳ sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ 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 giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ.

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư 08/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 và Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Bà NGUYỄN HUỖN TRÂM

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2026

Số: 2506/2026/BCSX/IAV

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ PHƯỚC AN**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Cà phê Phước An (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 14 tháng 08 năm 2025, từ trang 5 đến trang 38, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả của soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Cà phê Phước An tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tài chính giữa niên độ đến Thuyết minh số 1.8 – Giả định về hoạt động liên tục, Công ty phát sinh khoản lỗ thuần 2.579.030.974 VND cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 và, tại cùng ngày, lỗ lũy kế của Công ty là 207.911.692.166 VND, ngoài ra tại thời điểm ngày 30/06/2026 tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ phải trả ngắn hạn là 31.944.701.937 VND (tại ngày 31/12/2025 là 33.149.650.949 VND). Các yếu tố nêu trên cho thấy tồn tại 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. Ban Tổng Giám đốc đã có kế hoạch dòng tiền và các cam kết hỗ trợ vốn của Công ty CP Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương để duy trì hoạt động liên tục, do vậy Báo cáo tài chính đính kèm được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tài chính giữa niên độ đến Thuyết minh số 8.5 – Thông tin khác: Công ty đang tiến hành kiến nghị liên quan đến yêu cầu của cơ quan thanh tra tỉnh Đắk Lắk về việc thu hồi 318,68 ha diện tích vườn cây cà phê của Công ty. Vụ việc đang trong quá trình kiến nghị và chưa xác định được kết quả từ cơ quan chức năng, Công ty chưa ghi nhận các ảnh hưởng tiềm tàng có thể phát sinh từ vấn đề này đến báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm.

Kết luận soát xét của chúng tôi về Báo cáo tài chính giữa niên độ không liên quan đến vấn đề nhấn mạnh nêu trên.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 đã được soát xét được thực hiện bởi doanh nghiệp kiểm toán khác, Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến kiểm toán và kết luận soát xét chấp nhận toàn phần các Báo cáo tài chính này lần lượt tại các ngày 31 tháng 03 năm 2026 và ngày 01 tháng 10 năm 2025.



DƯƠNG VĂN THIỆU

Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5353-2025-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		29.917.433.275	28.691.020.458
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	769.773.650	4.764.945.006
1. Tiền	111		769.773.650	4.764.945.006
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		6.272.857.334	2.826.929.158
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	618.683.503	127.254.583
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	3.198.123.458	680.235.298
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	4.4	52.749.593.591	52.354.868.495
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	4.5	(50.293.543.218)	(50.335.429.218)
III. Hàng tồn kho	140	4.6	22.768.749.562	21.011.310.233
1. Hàng tồn kho	141		26.954.554.139	22.964.571.294
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(4.185.804.577)	(1.953.261.061)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	160		106.052.729	87.836.061
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	4.7	23.958.329	5.741.661
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	4.8	82.094.400	82.094.400
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		60.756.889.346	64.540.869.332
I. Tài sản cố định	220		53.849.954.182	57.405.972.247
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	53.321.594.182	56.834.772.247
- Nguyên giá	222		294.206.164.109	299.474.407.315
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(240.884.569.927)	(242.639.635.068)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	528.360.000	571.200.000
- Nguyên giá	228		1.285.200.000	1.285.200.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(756.840.000)	(714.000.000)
II. Bất động sản đầu tư	240	4.11	5.473.090.438	5.854.933.960
- Nguyên giá	241		7.636.870.381	7.636.870.381
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.163.779.943)	(1.781.936.421)
III. Tài sản dở dang dài hạn	250	4.12	1.256.007.472	1.013.465.655
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		1.256.007.472	1.013.465.655
IV. Tài sản dài hạn khác	270		177.837.254	266.497.470
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	4.7	177.837.254	266.497.470
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		90.674.322.621	93.231.889.790

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		62.306.114.787	62.284.650.982
I. Nợ ngắn hạn	310		61.862.135.212	61.840.671.407
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	2.595.613.435	4.912.286.579
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	4.315.434.091	3.613.969.740
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	4.8	1.121.174.563	173.376.524
4. Phải trả người lao động	315		469.724.656	183.727.445
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	4.15	-	64.000.000
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	4.16	4.296.672.001	3.363.225.789
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	4.17	17.057.732.633	15.524.301.497
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	4.18	32.000.000.000	34.000.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		5.783.833	5.783.833
II. Nợ dài hạn	330		443.979.575	443.979.575
1. Dự phòng phải trả dài hạn	343	4.19	443.979.575	443.979.575
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.20	28.368.207.834	30.947.238.808
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		236.279.900.000	236.279.900.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		236.279.900.000	236.279.900.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(207.911.692.166)	(205.332.661.192)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(205.332.661.192)	(195.411.710.799)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(2.579.030.974)	(9.920.950.393)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		90.674.322.621	93.231.889.790


Người lập biểu
NGUYỄN THỊ THANH NHÂN

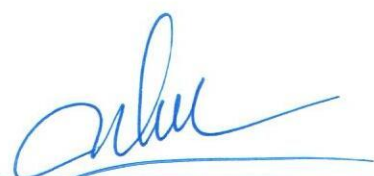

Kế toán trưởng
BÙI QUỐC THỊNH


Tổng Giám đốc
NGUYỄN HUYỀN TRÂM
Đắk Lắk, Việt Nam
Ngày 14 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

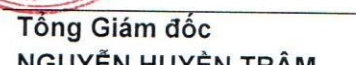
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	7.122.208.567	6.506.462.073
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		7.122.208.567	6.506.462.073
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	7.359.159.256	5.335.054.598
5. Lợi nhuận gộp (Lỗ) về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(236.950.689)	1.171.407.475
6. Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.3	513.645	10.387.245
8. Chi phí tài chính	23	5.4	1.258.438.356	1.448.630.135
Trong đó: Chi phí đi vay	24		1.258.438.356	1.448.630.135
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	197.350.309	206.381.047
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	992.704.073	385.692.194
11. Lỗ từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		(2.684.929.782)	(858.908.656)
12. Thu nhập khác	31	5.7	106.633.092	391.888.535
13. Chi phí khác	32	5.8	734.284	1.870.949.554
14. Lợi nhuận (Lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		105.898.808	(1.479.061.019)
15. Lỗ kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(2.579.030.974)	(2.337.969.675)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(2.579.030.974)	(2.337.969.675)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	(109)	(99)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9	(109)	(99)


Người lập biểu
NGUYỄN THỊ THANH NHÂN


Kế toán trưởng
BÙI QUỐC THỊNH




Tổng Giám đốc
NGUYỄN HUYỀN TRÂM
Đắk Lắk, Việt Nam
Ngày 14 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

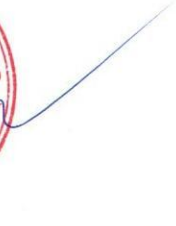
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lỗ trước thuế	01		(2.579.030.974)	(2.337.969.675)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	02	4.9, 4.10	3.603.311.401	5.982.256.653
- Các khoản dự phòng	03	4.5	2.190.657.516	(785.268.981)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		-	(976.326.306)
- Chi phí đi vay	06	5.4	1.258.438.356	1.448.630.135
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		4.473.376.299	3.331.321.826
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(3.404.042.176)	380.572.367
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	4.6	(1.757.439.329)	(6.883.338.678)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(161.470.987)	(1.565.948.682)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	4.7	70.443.548	60.678.223
- Chi phí đi vay đã trả	14		(1.258.438.356)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(2.037.571.001)	(4.676.714.944)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	(2.071.349.408)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		42.399.645	10.387.245
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		42.399.645	(2.060.962.163)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.2	-	3.600.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.3	(2.000.000.000)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(2.000.000.000)	3.600.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(3.995.171.356)	(3.137.677.107)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.1	4.764.945.006	4.418.262.999
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	4.1	769.773.650	1.280.585.892


Người lập biểu
NGUYỄN THỊ THANH NHÂN


Kế toán trưởng
BÙI QUỐC THỊNH




Tổng Giám đốc
NGUYỄN HUYỀN TRÂM
Đắk Lắk, Việt Nam
Ngày 14 tháng 08 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An (gọi tắt là "Công ty") được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 693/QĐ-UBND ngày 23 tháng 03 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 6000183273 đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 06 năm 1996 và được thay đổi lần thứ 19 ngày 20 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Đắk Lắk cấp.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 236.279.900.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm ba mươi sáu tỷ hai trăm bảy mươi chín triệu chín trăm ngàn đồng).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là trồng, chăm sóc và kinh doanh các sản phẩm từ cây cà phê và cây nông nghiệp cho sản phẩm khác.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty bao gồm: Trồng ngô và cây lương thực có hạt khác; Trồng cây ăn quả; Trồng cây cà phê; Chăn nuôi trâu, bò; Chăn nuôi gia cầm; Chăn nuôi khác; Hoạt động dịch vụ sau thu hoạch; Chế biến và bảo quản rau quả; Xay sát và sản xuất bột thô; Sản xuất tinh bột và các sản phẩm từ tinh bột; Sản xuất ca cao, sôcôla và mứt kẹo; Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn; Sản xuất cà phê; Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu; Sản xuất phân bón và hợp chất ni tơ; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống; Bán buôn gạo; Bán buôn thực phẩm; Bán buôn đồ uống; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu; Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Điều hành tua du; Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu.

1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

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

1.5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

Trong kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ của kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

1.7. Thông tin về lao động bình quân trong kỳ kế toán

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 18 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 17 người).

1.8. Giả định về hoạt động liên tục

Như được trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty phát sinh khoản lỗ thuần 2.579.030.974 VND cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 và, tại cùng ngày, lỗ lũy kế của Công ty là 207.911.692.166 VND, ngoài ra tại thời điểm ngày 30/06/2026 tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn nợ phải trả ngắn hạn là 31.944.701.937 VND (tại ngày 31/12/2025 là 33.149.650.949 VND). Các yếu tố nêu trên cho thấy tồn tại 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. Theo đó, khả năng tiếp tục hoạt động trong tương lai của Công ty phụ thuộc chủ yếu vào khả năng tạo ra lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trong các kỳ tiếp theo và/hoặc sự hỗ trợ tài chính liên tục từ các cổ đông và các bên liên quan.

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 ở các nội dung sau:

- ✓ Dòng tiền dự kiến được tạo ra từ các hoạt động kinh doanh cốt lõi;
- ✓ Sự hỗ trợ tài chính từ các cổ đông lớn và các bên liên quan. Cụ thể, các cổ đông lớn của Công ty và Công ty CP Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương ("Nutifood BD"), là bên liên quan của Công ty, đã cam kết hỗ trợ các nguồn tài chính bổ sung cần thiết để Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ khi đến hạn. Nutifood BD cam kết không yêu cầu Công ty thanh toán các khoản nợ cho đến khi Công ty đã hoàn tất việc thanh toán các khoản nợ với các bên khác hoặc khi Công ty có đủ khả năng thanh toán mà không ảnh hưởng đến hoạt động bình thường.

Trên cơ sở các kế hoạch và giả định nêu trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty dự kiến Công ty có khả năng tiếp tục hoạt động và thanh toán các khoản nợ phải trả trong quá trình hoạt động kinh doanh thông thường trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này. Đồng thời, Công ty dự kiến có thể tiếp tục sử dụng tài sản và thực hiện các nghĩa vụ đến hạn trong điều kiện hoạt động bình thường. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

1.9. Thông tin khác cần thuyết minh trên Báo cáo tài chính theo yêu cầu

Trong kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026, không có thông tin nào cần phải thuyết minh trên Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo yêu cầu khác.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1. Kỳ kế toán

Công ty áp dụng kỳ kế toán năm từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phù

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC, CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN, CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các Thông tư hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

3.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

3.4. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

3.6. Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền theo tháng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng cụ thể như sau:

	Năm nay [Số năm]	Năm trước [Số năm]
Nhà xưởng và vật kiến trúc	05 – 25	05 – 25
Máy móc và thiết bị	05 – 15	05 – 13
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 10	05 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 – 08	05 – 08
Cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ	05 - 25	05 - 25

3.9. Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Cho thuê

Công ty ghi nhận giá trị tài sản cho thuê tài chính là khoản phải thu bằng giá trị đầu tư thuần trong hợp đồng thuê tài chính. Doanh thu từ thuê tài chính được phân bổ vào các kỳ kế toán nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên tổng số dư đầu tư thuần cho thuê tài chính. Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị còn lại của tài sản cho thuê và kế toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Đi thuê

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay.

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty. Tuy nhiên, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản thuê sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời hạn thuê hoặc thời gian sử dụng hữu ích của tài sản đó.

3.10. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,....

Quyền sử dụng đất của Công ty được khấu hao như sau: Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất, quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

3.11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà	05 – 25

3.12. 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.

3.13. Chi phí chờ phân bổ

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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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 trong 36 tháng.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

3.14. 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.
- 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. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.15. Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán chủ yếu bao gồm các khoản khách hàng trả trước tiền thuê tài sản cho nhiều kỳ. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

3.16. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

3.17. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.18. Dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả trợ cấp thôi việc

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.

3.19. Vốn chủ sở hữu

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

3.20. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

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.

3.21. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp trong năm và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

3.22. Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chủ yếu bao gồm các chi phí lương nhân viên bộ phận bán hàng, chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo và hoa hồng bán hàng.

3.23. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.24. Thuế**Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định theo số tiền dự kiến được thu hồi từ, hoặc phải nộp cho, cơ quan thuế, căn cứ vào các mức thuế suất và quy định pháp luật về thuế có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Công ty chỉ thực hiện bù trừ tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải nộp khi có quyền hợp pháp để bù trừ các khoản này và có dự định thanh toán trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn rằng Công ty có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng một phần hoặc toàn bộ lợi ích của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi có đủ cơ sở chắc chắn rằng Công ty sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại đó.

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng trong kỳ mà tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán, căn cứ vào các mức thuế suất và quy định pháp luật về thuế có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Công ty chỉ thực hiện bù trừ tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả khi có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải nộp, đồng thời các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp do cùng một cơ quan thuế quản lý đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

Lỗi tính thuế chuyển sang từ các năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗi tính thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận tính thuế phát sinh trong thời hạn 05 năm liên tục kể từ năm tiếp sau năm phát sinh khoản lỗi. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗi lũy kế với tổng giá trị là 207.911.692.166 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 205.332.661.192 VND). Các khoản lỗi lũy kế này có thể được sử dụng để bù trừ với lợi nhuận tính thuế phát sinh trong thời hạn 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh khoản lỗi, theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại đối với phần lỗi lũy kế nêu trên do tại thời điểm lập Báo cáo tài chính này chưa có đủ cơ sở chắc chắn về việc Công ty sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản lỗi đó.

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 xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện tại sang các kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của các kỳ đó. Thời gian chuyển chi phí lãi vay chưa được trừ được tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại đối với phần chi phí lãi vay chưa được trừ nêu trên do chưa có đủ cơ sở chắc chắn rằng phần chi phí này có thể được sử dụng trong thời hạn được phép chuyển sang các kỳ tính thuế tiếp theo.

Chi phí dự phòng chưa sử dụng

Các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi, dự phòng giảm giá hàng tồn kho và trợ cấp thôi việc phải trả là các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ khi xác định thuế thu nhập doanh nghiệp. Các khoản dự phòng này có thể được bù trừ với thu nhập tính thuế khi được sử dụng theo quy định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại đối với phần chi phí dự phòng nêu trên do chưa có đủ cơ sở chắc chắn về việc Công ty sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

3.25. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu

3.26. Các 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 tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự 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

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	45.292.258	58.861.528
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	724.481.392	4.706.083.478
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	423.520.485	1.746.326.880
- Ngân hàng TMCP Á Châu	300.960.907	2.959.756.598
	769.773.650	4.764.945.006

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Vạn Hòa	557.500.000	-	59.560.083	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	61.183.503	-	67.694.500	-
	618.683.503	-	127.254.583	-

4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Cơ khí Xây dựng Quang Minh	2.479.008.160	-	-	-
Công ty TNHH TB PCCC An Lộc Phát	307.800.000	-	307.800.000	-
Công ty TNHH Thiết Bị PCCC Tây Nguyên	268.429.616	-	268.429.616	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	142.885.682	(104.005.682)	104.005.682	(104.005.682)
	3.198.123.458	(104.005.682)	680.235.298	(104.005.682)

4.4. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu các hộ dân về hạo hụt khoản sản phẩm	44.870.001.661	(44.863.994.586)	44.911.887.661	(44.905.880.586)
Phải thu các hộ dân về trồng bơ tại vườn Cà phê An Thuận	2.733.236.593	(1.676.420.515)	2.733.236.593	(1.676.420.515)
Phải thu về thu hồi vườn cây	1.555.063.101	(1.006.319.835)	1.506.348.685	(1.006.319.835)
Phải thu về chuyển nhượng vườn cây	1.182.587.954	(1.182.587.954)	1.182.587.954	(1.182.587.954)
Tạm ứng cho nhân viên	1.421.167.415	(926.085.345)	1.421.167.415	(926.085.345)
Phải thu khác	987.536.867	(534.129.301)	599.640.187	(534.129.301)
	52.749.593.591	(50.189.537.536)	52.354.868.495	(50.231.423.536)

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ PHƯỚC AN
 Km 26, Quốc lộ 26, xã Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.5. Nợ xấu	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Dự phòng VND	
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi								
Phải thu các hộ dân về hạo hạt khoản sản phẩm	Trên 3 năm	44.863.994.586	(44.863.994.586)	Trên 3 năm	44.905.880.586	(44.905.880.586)		
Phải thu các hộ dân về trồng bơ tại vườn Cà phê An Thuận	Trên 3 năm	1.676.420.515	(1.676.420.515)	Trên 3 năm	1.676.420.515	(1.676.420.515)		
Phải thu về thu hồi vườn cây	Trên 3 năm	1.006.319.835	(1.006.319.835)	Trên 3 năm	1.006.319.835	(1.006.319.835)		
Phải thu về chuyển nhượng vườn cây	Trên 3 năm	1.182.587.954	(1.182.587.954)	Trên 3 năm	1.182.587.954	(1.182.587.954)		
Tạm ứng cho nhân viên	Trên 3 năm	926.085.345	(926.085.345)	Trên 3 năm	926.085.345	(926.085.345)		
Trả trước cho người bán	Trên 3 năm	104.005.682	(104.005.682)	Trên 3 năm	104.005.682	(104.005.682)		
Các đối tượng khác	Trên 3 năm	534.129.301	(534.129.301)	Trên 3 năm	534.129.301	(534.129.301)		
	-	50.293.543.218	(50.293.543.218)	-	50.335.429.218	(50.335.429.218)		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

4.6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng mua đang đi đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	334.615.326	-	11.333.992.427	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	15.244.106	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	16.935.787.385	(4.185.804.577)	11.477.157.309	(1.953.261.061)
Sản phẩm	9.684.151.428	-	138.177.452	-
	26.954.554.139	(4.185.804.577)	22.964.571.294	(1.953.261.061)

4.7. Chi phí chờ phân bổ

4.7.1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng	23.958.329	5.741.661
	23.958.329	5.741.661

4.7.2. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Giá trị lợi thế thương mại (i)	177.837.254	254.053.220
Các khoản khác	-	12.444.250
	177.837.254	266.497.470

(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.

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ PHƯỚC AN
 Km 26, Quốc lộ 26, xã Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.8. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước	Số đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp/Đã khấu trừ VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Ngắn hạn	173.376.524	82.094.400	2.122.313.780	1.174.515.741	1.121.174.563	82.094.400
Thuế GTGT hàng bán nội địa	70.150.908	-	100.612.336	165.283.170	5.480.074	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	82.094.400	-	-	-	82.094.400
Thuế thu nhập cá nhân	3.575.398	-	26.724.135	26.407.468	3.892.065	-
Thuế nhà đất, thuế đất	99.650.218	-	1.994.977.309	982.825.103	1.111.802.424	-
Dài hạn	-	-	-	-	-	-
	173.376.524	82.094.400	2.122.313.780	1.174.515.741	1.121.174.563	82.094.400

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ PHƯỚC AN

Km 26, Quốc lộ 26, xã Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.9. Tình hình tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ VND	Tổng VND
Nguyên giá						
Số đầu kỳ	85.840.159.153	41.846.455.929	800.000.000	1.592.058.636	169.395.733.597	299.474.407.315
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	(5.156.078.206)	(112.165.000)	-	-	-	(5.268.243.206)
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(5.156.078.206)	(112.165.000)	-	-	-	(5.268.243.206)
Số cuối kỳ	80.684.080.947	41.734.290.929	800.000.000	1.592.058.636	169.395.733.597	294.206.164.109
Giá trị khấu hao lũy kế						
Số đầu kỳ	78.532.775.314	39.936.947.725	800.000.000	1.509.257.985	121.860.654.044	242.639.635.068
Tăng trong kỳ	1.002.490.113	205.538.998	-	82.800.651	2.222.348.303	3.513.178.065
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	1.002.490.113	205.538.998	-	82.800.651	2.222.348.303	3.513.178.065
Giảm trong kỳ	(5.156.078.206)	(112.165.000)	-	-	-	(5.268.243.206)
- <i>Thanh lý TSCĐ</i>	(5.156.078.206)	(112.165.000)	-	-	-	(5.268.243.206)
Số cuối kỳ	74.379.187.221	40.030.321.723	800.000.000	1.592.058.636	124.083.002.347	240.884.569.927
Giá trị còn lại						
- Tại ngày đầu kỳ	7.307.383.839	1.909.508.204	-	82.800.651	47.535.079.553	56.834.772.247
- Tại ngày cuối kỳ	6.304.893.726	1.703.969.206	-	-	45.312.731.250	53.321.594.182
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:						
- Tại ngày đầu kỳ	46.602.145.005	36.221.218.914	800.000.000	1.509.257.985	1.574.878.461	86.707.500.365
- Tại ngày cuối kỳ	46.405.740.772	37.439.018.914	800.000.000	1.592.058.636	1.574.878.461	87.811.696.783

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

4.10. Tài sản cố định vô hình

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Nguyên giá		
Số đầu kỳ	1.285.200.000	1.285.200.000
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	1.285.200.000	1.285.200.000
Giá trị khấu hao lũy kế		
Số đầu kỳ	714.000.000	714.000.000
Tăng trong kỳ	42.840.000	42.840.000
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	42.840.000	42.840.000
Giảm trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	756.840.000	756.840.000
Giá trị còn lại		
- <i>Tại ngày đầu kỳ</i>	571.200.000	571.200.000
- <i>Tại ngày cuối kỳ</i>	528.360.000	528.360.000

4.11. Bất động sản đầu tư

	<i>Nhà xưởng</i>	<i>Tổng</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Nguyên giá		
Số đầu kỳ	7.636.870.381	7.636.870.381
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	7.636.870.381	7.636.870.381
Giá trị khấu hao lũy kế		
Số đầu kỳ	1.781.936.421	1.781.936.421
Tăng trong kỳ	381.843.522	381.843.522
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	381.843.522	381.843.522
Giảm trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	2.163.779.943	2.163.779.943
Giá trị còn lại		
- <i>Tại ngày đầu kỳ</i>	5.854.933.960	5.854.933.960
- <i>Tại ngày cuối kỳ</i>	5.473.090.438	5.473.090.438

4.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<i>Số cuối kỳ</i>		<i>Số đầu kỳ</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Xây dựng cơ bản dở dang	1.256.007.472	1.256.007.472	1.013.465.655	1.013.465.655
Xây dựng cơ bản	1.256.007.472	1.256.007.472	1.013.465.655	1.013.465.655
- <i>Dự án trồng bơ và sầu riêng</i>	1.256.007.472	1.256.007.472	1.013.465.655	1.013.465.655
	1.256.007.472	1.256.007.472	1.013.465.655	1.013.465.655

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

4.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải trả hộ dân về vượt khoán sản phẩm cà phê	2.542.300.822	4.766.086.578
Các đối tượng khác	53.312.613	146.200.001
	2.595.613.435	4.912.286.579

4.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý điện gió Cư Né	3.410.000.000	3.410.000.000
Các đối tượng khác	905.434.091	203.969.740
	4.315.434.091	3.613.969.740

4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Các khoản khác	-	64.000.000
	-	64.000.000

4.16. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Doanh thu nhận trước về cho thuê kho bãi	4.296.672.001	3.363.225.789
	4.296.672.001	3.363.225.789

4.17. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Kinh phí công đoàn	12.279.826	14.125.112
Bảo hiểm y tế	66.916.562	864.917
Nhận ký quỹ, ký cược	687.113.880	387.113.880
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Krông Búk	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 khác	1.388.629.410	1.388.629.410
Công ty CP Thực phẩm Dinh dưỡng Nutifood Bình Dương	5.493.762.175	3.731.780.820
Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.918.346	610.674.924
	17.057.732.633	15.524.301.497

4.18. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<i>Vay ngắn hạn</i>	32.000.000.000	32.000.000.000	-	2.000.000.000	34.000.000.000	34.000.000.000
Công ty CP Thực phẩm Dinh dưỡng Nutifood Bình Dương (i)	32.000.000.000	32.000.000.000	-	2.000.000.000	34.000.000.000	34.000.000.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	32.000.000.000	32.000.000.000	-	2.000.000.000	34.000.000.000	34.000.000.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 8.6)	32.000.000.000	32.000.000.000			34.000.000.000	34.000.000.000

(i)

Các khoản vay từ Công ty CP Thực phẩm Dinh dưỡng Nutifood Bình Dương theo các thỏa thuận vay hỗ trợ vốn hoạt động có thời hạn 12 tháng, với lãi suất từ 4.5%/năm đến 8%/năm; Biện pháp đảm bảo khoản vay là tín chấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

4.19. Dự phòng phải trả

	<i>Dự phòng phải trả trợ cấp thôi việc do cổ phần hóa</i>	<i>Tổng</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Số dư đầu kỳ	443.979.575	443.979.575
Trích lập dự phòng phải trả bổ sung trong kỳ	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Các khoản dự phòng đã sử dụng	-	-
Số dư cuối kỳ	443.979.575	443.979.575

4.20. Vốn chủ sở hữu

4.20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn góp của chủ sở hữu</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Số dư đầu năm trước	236.279.900.000	(195.411.710.799)	40.868.189.201
Tăng trong năm trước	-	-	-
Giảm trong năm trước	-	(9.920.950.393)	(9.920.950.393)
- Lỗ trong năm trước	-	(9.920.950.393)	(9.920.950.393)
Số dư cuối năm trước	236.279.900.000	(205.332.661.192)	30.947.238.808
Số dư đầu kỳ này	236.279.900.000	(205.332.661.192)	30.947.238.808
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	(2.579.030.974)	(2.579.030.974)
- Lỗ trong kỳ này	-	(2.579.030.974)	(2.579.030.974)
Số dư cuối kỳ này	236.279.900.000	(207.911.692.166)	28.368.207.834

4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	<i>Số cuối kỳ</i>		<i>Số đầu kỳ</i>	
	<i>Vốn thực góp</i>	<i>Tỷ lệ</i>	<i>Vốn thực góp</i>	<i>Tỷ lệ</i>
	<i>VND</i>	<i>%</i>	<i>VND</i>	<i>%</i>
Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng	58.833.700.000	24,90%	58.833.700.000	24,90%
Bà Nguyễn Trần Xuân Mai	58.833.700.000	24,90%	58.833.700.000	24,90%
Bà Tôn Thị Bích Vân	58.833.700.000	24,90%	58.833.700.000	24,90%
Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk	47.697.960.000	20,19%	47.697.960.000	20,19%
Bà Bùi Diễm Hạnh	6.317.980.000	2,67%	6.317.980.000	2,67%
Vốn góp của các cổ đông khác	5.762.860.000	2,44%	5.762.860.000	2,44%
	236.279.900.000	100,00%	236.279.900.000	100,00%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

4.20.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày đầu kỳ	236.279.900.000	236.279.900.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	236.279.900.000	236.279.900.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

4.20.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	23.627.990	23.627.990
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	23.627.990	23.627.990
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH)</i>		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ, cổ phiếu mua lại của chính mình)	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH)</i>		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.627.990	23.627.990
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	23.627.990	23.627.990
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH)</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	đồng/CP.

4.20.5. Phân phối lợi nhuận

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận đầu kỳ chưa phân phối	(205.332.661.192)	(195.411.710.799)
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ	(2.579.030.974)	(2.337.969.675)
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	-	-
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong kỳ	(207.911.692.166)	(197.749.680.474)
Phân phối các quỹ và chia cổ tức, trong đó:	-	-
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối cuối kỳ	(207.911.692.166)	(197.749.680.474)

4.21. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

Tài sản thuê ngoài

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:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Từ 1 năm trở xuống	3.402.211.979	3.402.211.979
Trên 1 năm đến 5 năm	13.608.847.915	13.608.847.915
Trên 5 năm	39.975.990.751	43.378.202.730
	56.987.050.645	60.389.262.624

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	4.519.911.636	4.025.884.800
Doanh thu cho thuê kho, xưởng	2.602.296.931	2.142.060.909
Doanh thu khác	-	338.516.364
	7.122.208.567	6.506.462.073

5.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hàng bán thành phẩm, hàng hóa	6.734.937.233	4.953.211.076
Giá vốn hàng bán về cho thuê kho, xưởng	624.222.023	381.843.522
	7.359.159.256	5.335.054.598

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	513.645	10.387.245
	513.645	10.387.245

5.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay	1.258.438.356	1.448.630.135
	1.258.438.356	1.448.630.135

5.5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	149.056.671	153.271.664
Chi phí khác bằng tiền	48.293.638	53.109.383
	197.350.309	206.381.047

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	250.136.934	246.627.870
Chi phí khấu hao tài sản cố định	296.277.393	401.659.671
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản nợ phải thu khó đòi (*)	-	(785.268.981)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	144.680.011
Chi phí khác bằng tiền	446.289.746	377.993.623
	992.704.073	385.692.194

5.7. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập khác	106.633.092	391.888.535
	106.633.092	391.888.535

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

5.8. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thanh lý tài sản cố định	-	1.707.063.861
Chi phí khác	734.284	163.885.693
	734.284	1.870.949.554

5.9. Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước
a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	(2.579.030.974)	(2.337.969.675)
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (i)	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng (VND)	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm (VND)	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(2.579.030.974)	(2.337.969.675)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	23.627.990	23.627.990
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ Cổ phiếu)	(109)	(99)
b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm (cổ phiếu) (ii)	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	(109)	(99)

5.10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	250.136.934	664.232.200
Chi phí nhân công	1.325.281.867	1.650.127.754
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.937.861.587	5.982.256.653
Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	-	(785.268.981)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.542.689.334	2.981.545.287
Chi phí khác bằng tiền	1.177.425.096	592.465.216
	9.233.394.818	11.085.358.129

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-	3.600.000.000
	-	3.600.000.000

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	2.000.000.000	-
	2.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

7.1. Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Các khoản vay	32.000.000.000	34.000.000.000
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	769.773.650	4.764.945.006
Nợ thuần	31.230.226.350	29.235.054.994
Vốn chủ sở hữu	28.368.207.834	30.947.238.808
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	1,10	0,94

7.2. Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 3.

7.3. Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ (i)	
	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tài sản tài chính		
Tiền và tương đương tiền	769.773.650	4.764.945.006
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.074.733.876	2.146.693.860
	3.844.507.526	6.911.638.866

	Giá trị ghi sổ (i)	
	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công nợ tài chính		
Phải trả người bán, phải trả khác	19.653.346.068	20.436.588.076
Chi phí phải trả	-	64.000.000
Vay và nợ	32.000.000.000	34.000.000.000
	51.653.346.068	54.500.588.076

(i): Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

7.4. Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty. Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường hoạt động giao dịch các công cụ tài chính này.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Trên 05 năm VND	Tổng VND
Tại ngày cuối kỳ				
Tiền và tương đương tiền	769.773.650	-	-	769.773.650
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.074.733.876	-	-	3.074.733.876
	3.844.507.526	-	-	3.844.507.526
	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Sau 05 năm VND	Tổng VND
Tại ngày cuối kỳ				
Phải trả người bán, phải trả khác	19.653.346.068	-	-	19.653.346.068
Vay và nợ	32.000.000.000	-	-	32.000.000.000
	51.653.346.068	-	-	51.653.346.068

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Trên 05 năm VND	Tổng VND
Tại ngày đầu kỳ				
Tiền và tương đương tiền	4.764.945.006	-	-	4.764.945.006
Phải thu khách hàng, phải thu khác	2.146.693.860	-	-	2.146.693.860
	6.911.638.866	-	-	6.911.638.866
	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Sau 05 năm VND	Tổng VND
Tại ngày đầu kỳ				
Phải trả người bán, phải trả khác	20.436.588.076	-	-	20.436.588.076
Chi phí phải trả	64.000.000	-	-	64.000.000
Vay và nợ	34.000.000.000	-	-	34.000.000.000
	54.500.588.076	-	-	54.500.588.076

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính này.

8.2. 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.

8.2.1. 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 và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc tài chính, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Tổng thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hội đồng Quản trị			
Ông Lê Nguyên Hòa	Chủ tịch	-	-
Ông Hồ Sỹ Trung	Phó Chủ tịch	60.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Huyền Trâm	Thành viên	-	-
Ông Dương Kim Nhung	Thành viên	-	-
Bà Tôn Thị Bích Vân	Thành viên	-	-
Ban kiểm soát			
Bà Nguyễn Thị Trì	Trưởng ban	-	-
Bà Trần Kim Oanh	Thành viên	-	-
Ông Lê Văn Khuân	Thành viên	-	-
Ban Điều hành			
Bà Nguyễn Huyền Trâm	Tổng Giám đốc	140.000.000	140.000.000
Ông Dương Kim Nhung	Phó Tổng Giám đốc	210.000.000	210.000.000
		410.000.000	410.000.000

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt, số dư công nợ phải thu, phải trả với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hội đồng Quản trị			
Bà Nguyễn Huyền Trâm	Vay	-	600.000.000
	Lãi vay	-	3.287.671

Ngoài nghiệp vụ chia cổ tức nêu trên, Công ty không có giao dịch và số dư công nợ khác với các thành viên chủ chốt cũng như các cá nhân liên quan đến các thành viên chủ chốt trong năm tài chính.

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

Bên liên quan khác	Địa điểm	Mối quan hệ
Công ty CP Thực phẩm Dinh dưỡng Nutifood Bình Dương	TP. Hồ Chí Minh	Công ty liên quan với Chủ tịch HĐQT

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

Trong kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có các bên liên quan khác như sau :

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Nội dung giao dịch	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP Thực phẩm Dinh dưỡng Nutifood Bình Dương	Bán hàng hóa, thành phẩm	2.690.058.000	4.025.884.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Chi phí tài chính	Nội dung giao dịch	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP Thực phẩm Dinh dưỡng Nutifood Bình Dương	Lãi vay	1.258.438.356	1.448.630.135
Các giao dịch khác	Nội dung giao dịch	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP Thực phẩm Dinh dưỡng Nutifood Bình Dương	Vay	-	3.600.000.000
	Trả nợ vay	2.000.000.000	-

Số dư công nợ phải thu và phải trả với các bên liên khác tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau :

Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Thực phẩm Dinh dưỡng Nutifood Bình Dương	-	35.392.860
	-	35.392.860
Phải trả ngắn hạn khác	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Thực phẩm Dinh dưỡng Nutifood Bình Dương	5.493.762.175	3.731.780.820
	5.493.762.175	3.731.780.820
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	Số cuối kỳ Giá trị VND Số có khả năng trả nợ VND	Số đầu kỳ Giá trị VND Số có khả năng trả nợ VND
Công ty CP Thực phẩm Dinh dưỡng Nutifood Bình Dương	32.000.000.000 32.000.000.000	34.000.000.000 34.000.000.000
	32.000.000.000 32.000.000.000	34.000.000.000 34.000.000.000

Ngoài các thuyết minh đã trình bày về giao dịch và số dư công nợ phải thu và phải trả đối với các bên liên quan đã trình bày ở trên, Ban Tổng Giám đốc khẳng định không có bất cứ giao dịch hay số dư nào cần trình bày bổ sung trên Báo cáo tài chính bán niên cho kỳ kế toán này.

8.3. Cam kết về thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trong vòng 1 năm	4.536.734.501	1.435.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	18.552.537.938	18.025.551.264
Sau năm năm	7.854.277.358	13.031.135.518
	30.943.549.797	32.491.686.782

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

8.4. Thông tin về bộ phận

Công ty không phải lập báo cáo bộ phận do không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý được quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính.

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.

8.5. Thông tin khác

Trong năm 2025, Công ty đã nhận được Kết luận Thanh tra số 58/KL-TTtr 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 2006 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

8.6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. Riêng số liệu trên Báo cáo Kết của hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được so sánh với số liệu của kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Công ty thực hiện trình bày lại số đầu kỳ và chuyển đổi chế độ kế toán theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.



Người lập biểu
NGUYỄN THỊ THANH NHÂN



Kế toán trưởng
BÙI QUỐC THỊNH



Tổng Giám đốc
NGUYỄN HUYỀN TRÂM
Đắk Lắk, Việt Nam
Ngày 14 tháng 08 năm 2026

