

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ
PHƯỚC AN**

=oOo=

Số: 52-2025/BC-CPPA

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

Đắk Lắk, ngày 03 tháng 10 năm 2025

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 kiểm toán năm 2024 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: Ntt21@gmail.com Website: www.phuocancoffee.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC kiểm toán soát xét bán niên năm 2025:

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

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

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

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

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán 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: 03/10/2025 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 2025;
- Giải trình tổ chức kiểm toán chấp nhận có lưu ý;
- Giải trình BCTC soát xét bán niên năm 2025 lỗ tăng so với cùng kỳ;
- Giải trình BCTC kiểm toán soát xét bán niên năm 2025 chênh lệch trước và sau kiểm toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ PHƯỚC AN



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Huyền Trâm



Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán 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 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	10 - 33

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An ("Công ty") được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 6000183273 do Sở Tài chính Tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20 tháng 6 năm 1996. Công ty sau đó đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") sửa đổi, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 19 cấp ngày 20 tháng 6 năm 2025.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là sản xuất và kinh doanh sản phẩm nông nghiệp.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Cà phê Phước An ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Huyền Trâm
Tổng Giám đốc

Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

Ngày 1 tháng 10 năm 2025



Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 11940988/68598019/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông của 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 ("Công ty"), được lập ngày 1 tháng 10 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 33, bao gồm bảng cân đối kế toán giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Shape the future
with confidence

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 kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 29 của báo cáo tài chính giữa niên độ mô tả việc Công ty đang tiến hành kiến nghị đối với kết luận của cơ quan thanh tra liên quan đến việc yêu cầu các cơ quan chức năng thu hồi diện tích 318,68 ha vườn cà phê của Công ty. Do kết quả cuối cùng của quá trình kiến nghị chưa được xác định, Công ty chưa ghi nhận bất kỳ ảnh hưởng có thể phát sinh nào từ vấn đề này trong báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo.

Kết luận soát xét của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 2 tháng 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

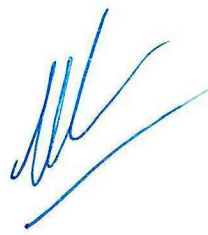
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		33.320.535.921	29.172.827.738
110	I. Tiền	4	1.280.585.892	4.418.262.999
111	1. Tiền		1.280.585.892	4.418.262.999
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.663.362.012	2.258.665.398
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		2.633.500	276.521.600
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	411.805.682	411.805.682
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	48.880.728.303	48.987.412.570
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(46.631.805.473)	(47.417.074.454)
140	III. Hàng tồn kho	7	29.286.985.288	22.403.646.610
141	1. Hàng tồn kho		29.286.985.288	22.403.646.610
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		89.602.729	92.252.731
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		7.508.329	10.158.331
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	82.094.400	82.094.400
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		70.711.654.097	74.257.899.214
220	I. Tài sản cố định		62.523.740.217	65.882.882.391
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	61.909.700.217	65.226.002.391
222	Nguyên giá		297.898.760.952	296.104.105.466
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(235.989.060.735)	(230.878.103.075)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	614.040.000	656.880.000
228	Nguyên giá		1.285.200.000	1.285.200.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(671.160.000)	(628.320.000)
230	II. Bất động sản đầu tư	11	6.236.777.476	6.618.620.998
231	1. Nguyên giá		7.636.870.381	7.636.870.381
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(1.400.092.905)	(1.018.249.383)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		1.602.679.462	1.349.910.662
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	1.602.679.462	1.349.910.662
260	IV. Tài sản dài hạn khác		348.456.942	406.485.163
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	348.456.942	406.485.163
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		104.032.190.018	103.430.726.952

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		65.501.970.492	62.562.537.751
310	I. Nợ ngắn hạn		26.679.909.942	24.640.803.828
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	938.372.122	3.550.144.771
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	3.872.750.000	3.410.000.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	2.163.097.599	1.378.575.257
314	4. Phải trả người lao động		186.738.669	191.628.908
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		9.890.409	36.000.000
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	16	4.419.880.000	4.200.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	14.483.397.310	11.868.671.059
320	8. Vay ngắn hạn	19	600.000.000	-
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.14	5.783.833	5.783.833
330	II. Nợ dài hạn		38.822.060.550	37.921.733.923
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	16	340.504.175	2.440.177.548
338	2. Vay dài hạn	19	38.000.000.000	35.000.000.000
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	18	481.556.375	481.556.375
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		38.530.219.526	40.868.189.201
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	38.530.219.526	40.868.189.201
411	1. Vốn cổ phần		236.279.900.000	236.279.900.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		236.279.900.000	236.279.900.000
421	2. Lỗ lũy kế		(197.749.680.474)	(195.411.710.799)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước		(195.411.710.799)	(178.775.596.821)
421b	- Lỗ kỳ này		(2.337.969.675)	(16.636.113.978)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		104.032.190.018	103.430.726.952


Nguyễn Thị Thanh Nhân
Người lập


Bùi Quốc Thịnh
Kế toán trưởng

Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
Ngày 1 tháng 10 năm 2025

Nguyễn Huyền Trâm
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	6.506.462.073	12.936.690.725
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(5.335.054.598)	(10.684.528.226)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.171.407.475	2.252.162.499
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính		10.387.245	74.540.224
22	5. Chi phí tài chính	23	(1.448.630.135)	(1.557.363.149)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	23	(1.448.630.135)	(1.557.363.149)
25	6. Chi phí bán hàng	24	(206.381.047)	(221.644.057)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(385.692.194)	(3.241.292.705)
30	8. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(858.908.656)	(2.693.597.188)
31	9. Thu nhập khác	25	391.888.535	715.180.394
32	10. Chi phí khác	25	(1.870.949.554)	(16.496.286)
40	11. (Lỗ) lợi nhuận khác	25	(1.479.061.019)	698.684.108
50	12. Tổng lỗ kế toán trước thuế		(2.337.969.675)	(1.994.913.080)
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	-	-
60	14. Lỗ thuần sau thuế TNDN		(2.337.969.675)	(1.994.913.080)
70	15. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	20.3	(99)	(84)
71	16. Lỗ suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	20.3	(99)	(84)

Nguyễn Thị Thanh Nhân
Người lập

Bùi Quốc Thịnh
Kế toán trưởng

Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
Ngày 1 tháng 10 năm 2025
Nguyễn Huyền Trâm
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lỗ kế toán trước thuế		(2.337.969.675)	(1.994.913.080)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	9, 10, 11	5.982.256.653	5.730.416.837
03	(Hoàn nhập) dự phòng		(785.268.981)	1.763.790.358
05	Lãi tiền gửi		(976.326.306)	(74.540.224)
06	Chi phí lãi vay	23	1.448.630.135	1.557.363.149
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.331.321.826	6.982.117.040
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		380.572.367	(558.002)
10	Tăng hàng tồn kho		(6.883.338.678)	(1.478.881.464)
11	Giảm các khoản phải trả		(1.565.948.682)	(6.049.922.639)
12	Giảm chi phí trả trước		60.678.223	81.203.470
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(271.598.630)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(4.676.714.944)	(737.640.225)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(2.071.349.408)	(253.431.942)
27	Tiền thu lãi tiền gửi		10.387.245	74.540.224
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(2.060.962.163)	(178.891.718)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	19	3.600.000.000	-
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	19	-	(1.170.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		3.600.000.000	(1.170.000.000)



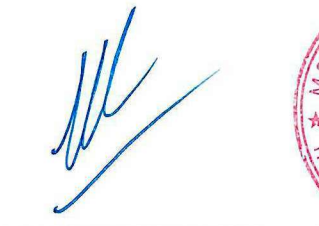
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(3.137.677.107)	(2.086.531.943)
60	Tiền đầu kỳ		4.418.262.999	3.300.115.501
70	Tiền cuối kỳ	4	1.280.585.892	1.213.583.558

Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
Ngày 1 tháng 10 năm 2025


Nguyễn Thị Thanh Nhân
Người lập


Bùi Quốc Thịnh
Kế toán trưởng


Nguyễn Huyền Trâm
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An ("Công ty") được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 6000183273 do Sở Tài chính Tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20 tháng 6 năm 1996. Công ty sau đó đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") sửa đổi, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 19 cấp ngày 20 tháng 6 năm 2025.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là sản xuất và kinh doanh sản phẩm nông nghiệp.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 18 người (31 tháng 12 năm 2024: 18).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Các Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Giả định về hoạt động liên tục*

Như được trình bày trong báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty đã phát sinh khoản lỗ thuần cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 2.337.969.675 VND và tại ngày này, lỗ lũy kế của Công ty là 197.749.680.474 VND. Dòng tiền thuần từ hoạt động kinh doanh của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 là âm 4.676.714.944 VND. Các điều kiện này cho thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do đó, khả năng tiếp tục hoạt động trong tương lai của Công ty phụ thuộc vào khả năng hoạt động kinh doanh có lợi nhuận trong tương lai và/hoặc sự hỗ trợ liên tục của các cổ đông.

Công ty đã lập kế hoạch kinh doanh và dự báo dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung:

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Sản phẩm trồng trọt

Sản phẩm trồng trọt được ghi nhận theo giá trị thấp hơn giữa chi phí phát sinh để đưa sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí, điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

Nguyên vật liệu và hàng hóa	- giá vốn thực tế theo phương pháp bình quân gia quyền.
Thành phẩm	- Giá gốc thành phẩm áp dụng phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc và thiết bị	5 - 13 năm
Vườn cây lâu năm	20 - 25 năm
Phương tiện vận chuyển	10 năm
Thiết bị và dụng cụ quản lý	5 - 8 năm
Quyền sử dụng đất	15 năm

3.8 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

Nhà cửa	10 năm
---------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp 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 có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp 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.

3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về đầu tư dự án trồng bơ, sầu riêng và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này được hoàn thành và đưa vào sử dụng.

3.10 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ.

3.11 *Chi phí trả trước*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ trước báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

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.

3.14 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.18 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu (tiếp theo)

Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19 Thông tin bộ phận

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	14.103.197	124.597.391
Tiền gửi ngân hàng	1.266.482.695	4.293.665.608
TỔNG CỘNG	1.280.585.892	4.418.262.999

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty TNHH Thiết bị Phòng cháy chữa cháy An Lộc Phát	307.800.000	307.800.000
Khác	104.005.682	104.005.682
TỔNG CỘNG	411.805.682	411.805.682
Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi	(104.005.682)	(104.005.682)
GIÁ TRỊ THUẦN	307.800.000	307.800.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu các hộ dân về hao hụt khoán sản phẩm	41.279.478.950	41.937.029.590
Phải thu các hộ dân về trồng bơ tại vườn		
Cà phê An Thuận	2.733.236.593	2.733.236.593
Tạm ứng cho nhân viên	1.650.650.968	1.094.080.438
Phải thu về thu hồi vườn cây	1.506.348.685	1.506.348.685
Phải thu về chuyển nhượng vườn cây	1.182.587.954	1.182.587.954
Khác	528.425.153	534.129.310
TỔNG CỘNG	48.880.728.303	48.987.412.570
Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi	(46.631.805.473)	(47.313.068.792)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.248.922.830	1.674.343.778

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Số đầu kỳ	47.313.068.772	29.371.137.524
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	1.832.056.794
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(785.268.981)	(68.266.436)
Số cuối kỳ	46.527.799.791	31.134.927.882

7. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	18.443.393.062	13.782.330.370
Thành phẩm	10.441.575.069	478.588.911
Nguyên liệu, vật liệu	376.396.946	8.126.523.691
Công cụ và dụng cụ	25.620.211	16.203.638
TỔNG CỘNG	29.286.985.288	22.403.646.610

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. NỢ XẤU

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần
Phải thu các hộ dân về hao hụt khoán sản phẩm và trồng bơ tại vườn Cà phê An Thuận	43.884.997.202	43.884.997.202	-	44.670.266.183	44.670.266.183	-
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	1.094.080.438	926.085.325	167.995.113	1.094.080.438	926.085.325	167.995.113
Ứng trước cho người bán	104.005.682	104.005.682	-	104.005.682	104.005.682	-
Khác	534.129.310	534.129.310	-	534.129.310	534.129.310	-
TỔNG CỘNG	46.799.800.586	46.631.805.473	167.995.113	47.585.069.567	47.417.074.454	167.995.113

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Vườn cây lâu năm	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị và dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	85.840.159.153	41.253.055.929	166.618.831.748	800.000.000	1.592.058.636	296.104.105.466
Tăng khác (*)	-	-	3.207.210.018	-	-	3.207.210.018
Xóa sổ	-	-	(1.412.554.532)	-	-	(1.412.554.532)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	85.840.159.153	41.253.055.929	168.413.487.234	800.000.000	1.592.058.636	297.898.760.952
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	21.448.999.619	25.906.019.000	1.574.878.461	800.000.000	1.485.450.000	51.215.347.080
Giá trị khấu hao lũy kế						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	75.975.838.521	38.731.035.880	113.872.178.133	800.000.000	1.499.050.541	230.878.103.075
Khấu hao trong kỳ	1.477.226.761	704.437.642	3.369.784.284	-	6.124.444	5.557.573.131
Xóa sổ	-	-	(446.615.471)	-	-	(446.615.471)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	77.453.065.282	39.435.473.522	116.795.346.946	800.000.000	1.505.174.985	235.989.060.735
Giá trị còn lại						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	9.864.320.632	2.522.020.049	52.746.653.615	-	93.008.095	65.226.002.391
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	8.387.093.871	1.817.582.407	51.618.140.288	-	86.883.651	61.909.700.217

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Quyền sử dụng đất

Nguyên giá

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025 1.285.200.000

Giá trị hao mòn lũy kế

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 628.320.000

Hao mòn trong kỳ 42.840.000

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 671.160.000

Giá trị còn lại

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 656.880.000

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 614.040.000

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

VND

Nhà cửa

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025 7.636.870.381

Giá trị hao mòn lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 1.018.249.383

Khấu hao trong kỳ 381.843.522

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 1.400.092.905

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 6.618.620.998

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 6.236.777.476

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
--	---	---

Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	2.142.060.909	2.549.545.455
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(381.843.522)	(556.423.548)

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

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 30 tháng 6 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên giá trị thị trường, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án trồng bơ và sầu riêng	1.602.679.462	1.349.910.662

13 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Giá trị lợi thế kinh doanh (i)	330.269.192	406.485.163
Khác	18.187.750	-
TỔNG CỘNG	348.456.942	406.485.163

(i) Đây là lợi thế kinh doanh của Công ty được xác định khi chuyển đổi từ công ty Nhà nước sang công ty cổ phần theo Quyết định số 43/QĐ-UBND 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.

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

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả hộ dân về vượt khoán sản phẩm cà phê	925.376.399	3.481.452.351
Khác	12.995.723	68.692.420
TỔNG CỘNG	938.372.122	3.550.144.771

14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Người mua khác trả tiền trước	3.479.000.000	3.410.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Điện gió		
Cư Né	3.410.000.000	3.410.000.000
Các bên khác	69.000.000	-
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 28)	393.750.000	-
TỔNG CỘNG	3.872.750.000	3.410.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	82.094.400	-	-	82.094.400
Phải trả				
Thuế tài sản và tiền thuê đất	1.290.479.989	2.664.722.611	(1.801.301.416)	2.153.901.184
Thuế giá trị gia tăng	84.304.547	24.587.272	(104.291.819)	4.600.000
Thuế thu nhập cá nhân	3.790.721	26.436.240	(25.630.546)	4.596.415
TỔNG CỘNG	1.378.575.257	2.715.746.123	(1.931.223.781)	2.163.097.599

16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm tiền thuê kho nhận trước từ khách hàng và được phân bổ định kỳ cho giai đoạn thuê.

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả bên khác	10.997.641.148	9.821.654.623
Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Krông Buk	6.787.453.717	6.787.453.717
Phải trả về cổ phần hóa cho hộ dân nhận khoán vườn cây	2.603.658.717	2.603.658.717
Phải trả về cổ phần hóa (Thuyết minh số 9)	1.388.629.410	-
Nhận ký quỹ ngắn hạn	75.000.000	75.000.000
Khác	142.898.906	355.542.189
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	3.485.756.162	2.047.016.436
TỔNG CỘNG	14.483.397.310	11.868.671.059

18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
	Vay	Trả nợ gốc vay
Vay ngắn hạn	-	600.000.000
Vay ngắn hạn bên liên quan	-	600.000.000
Vay dài hạn	35.000.000.000	3.000.000.000
Vay dài hạn bên liên quan	35.000.000.000	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	35.000.000.000	3.600.000.000

Chi tiết khoản vay tín chấp từ bên liên quan (Thuyết minh số 28) để bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)
Vay ngắn hạn			
Bà Nguyễn Huyền Trâm	600.000.000	Ngày 5 tháng 6 năm 2026	8,0
Vay dài hạn			
Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương	38.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	4,5 - 8,0
TỔNG CỘNG	38.600.000.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Lỗi lũy kế	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024			
Ngày 1 tháng 1 năm 2024	236.279.900.000	(178.775.596.821)	57.504.303.179
Lỗi thuần trong kỳ	-	(1.994.913.080)	(1.994.913.080)
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>236.279.900.000</u>	<u>(180.770.509.901)</u>	<u>55.509.390.099</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025			
Ngày 1 tháng 1 năm 2025	236.279.900.000	(195.411.710.799)	40.868.189.201
Lỗi thuần trong kỳ	-	(2.337.969.675)	(2.337.969.675)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>236.279.900.000</u>	<u>(197.749.680.474)</u>	<u>38.530.219.526</u>

20.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Cổ phiếu đăng ký phát hành	23.627.990	23.627.990
Cổ phiếu đã phát hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	23.627.990	23.627.990
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	23.627.990	23.627.990
Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.		

20.3 Lỗi trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Lỗi thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	(2.337.969.675)	(1.994.913.080)
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (<i>cổ phiếu</i>)	<u>23.627.990</u>	<u>23.627.990</u>
Lỗi cơ bản trên cổ phiếu và lỗi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	<u>(99)</u>	<u>(84)</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>6.506.462.073</u>	<u>12.936.690.725</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán thành phẩm</i>	4.025.884.800	9.816.018.000
<i>Doanh thu cho thuê</i>	2.142.060.909	2.549.545.455
<i>Doanh thu khác</i>	338.516.364	571.127.270
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	2.480.577.273	10.141.362.725
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	4.025.884.800	2.795.328.000

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Giá vốn thành phẩm	4.953.211.076	10.128.104.678
Giá vốn cho thuê kho	381.843.522	556.423.548
TỔNG CỘNG	<u>5.335.054.598</u>	<u>10.684.528.226</u>

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí lãi vay	<u>1.448.630.135</u>	<u>1.557.363.149</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
		VND
Chi phí bán hàng	206.381.047	221.644.057
Chi phí nhân viên	153.271.664	158.176.484
Khác	53.109.383	63.467.573
Chi phí quản lý doanh nghiệp	385.692.194	3.241.292.705
(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(785.268.981)	1.763.790.358
Chi phí khấu hao và hao mòn	401.659.671	1.109.705.249
Chi phí nhân viên	246.627.870	294.178.571
Chi phí mua ngoài	144.680.011	57.027.548
Khác	377.993.623	16.590.979
TỔNG CỘNG	592.073.241	3.462.936.762

25. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
		VND
Thu nhập khác	391.888.535	715.180.394
Thu nhập từ bồi thường	-	437.500.000
Khác	391.888.535	277.680.394
Chi phí khác	(1.870.949.554)	(16.496.286)
Lỗi từ xóa sổ tài sản cố định	(1.707.063.861)	-
Khác	(163.885.693)	(16.496.286)
(LỖ) LỢI NHUẬN THUẦN KHÁC	(1.479.061.019)	698.684.108

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
		VND
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 9, 10 và 11)	5.982.256.653	5.730.416.837
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.981.545.287	2.967.976.859
Chi phí nhân viên	1.650.127.754	1.653.817.858
(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(785.268.981)	1.763.790.358
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	664.232.200	951.918.000
Chi phí khác	592.465.216	484.406.716
TỔNG CỘNG	11.085.358.129	13.552.326.628

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Do Công ty bị lỗi trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 nên Công ty không trích thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

27.1 Chi phí thuế TNDN

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tổng lỗ kế toán trước thuế	(2.337.969.675)	(1.994.913.080)
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	(467.593.935)	(398.982.616)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Các chênh lệch tạm thời chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	(164.253.796)	337.158.072
Lỗ thuế chưa ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại	631.847.731	36.438.513
Các chi phí không được trừ	-	25.386.031
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

27.2 Lỗ thuế

Lỗ thuế của Công ty khác với lỗ kế toán được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ vì lỗ thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Lỗi thuế chuyển sang các năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang các năm sau để bù trừ với thu nhập chịu thuế thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản lỗ thuế lũy kế với tổng giá trị là 41.643.692.575 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 38.484.453.919 VND) có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	VND		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 30/06/2025	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/06/2025
2020	2025	27.684.347.640	-	-	27.684.347.640
2021	2026	5.510.108.236	-	-	5.510.108.236
2022	2027	3.023.266.875	-	-	3.023.266.875
2023	2028	2.266.731.168	-	-	2.266.731.168
2025	2030	3.159.238.656	-	-	3.159.238.656
TỔNG CỘNG		41.643.692.575	-	-	41.643.692.575

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

27.4 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh (**)	VND		
			Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm tính đến ngày 30/6/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/6/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/6/2025
2020	2025	3.898.816.960	-	-	3.898.816.960
2021	2026	2.301.130.522	-	-	2.301.130.522
2022	2027	2.688.805.602	-	-	2.688.805.602
TỔNG CỘNG		8.888.753.084	-	-	8.888.753.084

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.4 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định (tiếp theo)

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ còn lại trị giá 8.888.753.084 VND tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 8.888.753.084 VND) do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

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

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Lỗ thuế được chuyển sang các năm sau (Thuyết minh số 27.3)	41.643.692.575	38.484.453.919
Điều chỉnh chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP (Thuyết minh số 27.4)	8.888.753.084	8.888.753.084
Các chênh lệch tạm thời, trong đó:	47.113.361.848	47.898.630.829
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	46.631.805.473	47.417.074.454
Trợ cấp thôi việc phải trả	481.556.375	481.556.375
TỔNG CỘNG	97.645.807.507	95.271.837.832

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 và 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương	Bán hàng	4.025.884.800	2.795.328.000
	Vay	3.600.000.000	-
	Lãi vay	1.448.630.135	1.557.363.149
	Trả nợ vay	-	1.170.000.000
Bà Nguyễn Huyền Trâm	Vay	600.000.000	-
	Lãi vay	3.287.671	-

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương	Bán hàng	-	273.888.100
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 14.2)			
Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương	Mua hàng	393.750.000	-
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19)			
Bà Nguyễn Huyền Trâm	Vay	600.000.000	-
Vay dài hạn (Thuyết minh số 19)			
Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương	Vay	38.000.000.000	35.000.000.000
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 17)			
Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương	Lãi vay	3.485.756.162	2.047.016.436

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tên	Chức vụ	Thu nhập		VND
		Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán	
		sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	
Ông Lê Nguyên Hòa	Chủ tịch	-	-	
Ông Hồ Sỹ Trung	Phó chủ tịch HĐQT	60.000.000	62.311.800	
	Tổng Giám đốc kiêm			
Bà Nguyễn Huyền Trâm	thành viên HĐQT	140.000.000	120.000.000	
	Phó Tổng Giám đốc			
Ông Dương Kim Nhung	kiêm thành viên HĐQT	210.000.000	192.000.000	
Bà Tôn Thị Bích Vân	Thành viên HĐQT	-	-	
Bà Nguyễn Thị Tri	Trưởng BKS	-	-	
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên BKS	-	-	
Ông Lê Văn Khuân	Thành viên BKS	-	-	
TỔNG CỘNG		410.000.000	374.311.800	

29. THANH TRA BỞI CƠ QUAN THANH TRA TỈNH ĐẮK LẮK

Trong kỳ, 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 kèm hiệu quả đã được UBND Tỉnh đồng ý cho chủ trương thanh lý vào ngày 11 tháng 6 năm 2009 và ngày 5 tháng 9 năm 2014.

Cho đến ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc Công ty không đồng ý với nội dung nêu trên của Kết luận Thanh tra, và theo đó đã nộp ba (3) đơn kiến nghị khẩn cấp vào các ngày 27 tháng 6 năm 2025, ngày 8 tháng 7 năm 2025 và ngày 31 tháng 7 năm 2025 đến các cơ quan có thẩm quyền.

Tại ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, quá trình giải quyết các đơn kiến nghị của Công ty vẫn đang diễn ra và kết quả cuối cùng chưa được xác định. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa ghi nhận các ảnh hưởng có thể có của nội dung Kết luận Thanh tra nêu trên vào báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 kèm theo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

Công ty hiện đang thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động này được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đến 1 năm	3.402.211.979	3.402.211.979
Từ 1 đến 5 năm	13.608.847.915	13.608.847.915
Trên 5 năm	45.079.308.719	46.780.414.709
TỔNG CỘNG	62.090.368.613	63.791.474.603

Cam kết cho thuê hoạt động (bên cho thuê)

Công ty hiện đang cho thuê kho theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trên 1 – 5 năm	18.929.337.669	15.153.707.049
Trên 5 năm	10.655.178.271	13.031.135.518
TỔNG CỘNG	29.584.515.940	28.184.842.567

31. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
Ngày 10 tháng 10 năm 2025


 Nguyễn Thị Thanh Nhân
Người lập


 Bùi Quốc Thịnh
Kế toán trưởng


 Nguyễn Huyền Trâm
Tổng Giám đốc

