Mẫu số 01-A

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ PHƯỚC AN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
=★=	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 55.-2025/CV-CPPA	**---o0o---**
	Đắk Lắk, ngày 14 tháng 10 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: **- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần cà phê Phước An thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 3 năm 2025 như sau:

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

- Mã chứng khoán: CPA
- Địa chỉ: Km 26, Quốc lộ 26, Xã Krông Păc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam.
- Điện thoại liên hệ/Tel: 02623.521149 Fax:
- Email: Nttn21@gmail.com Website: www.phuocancoffee.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 3 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 kề toán riêng).

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

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

☐ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

☐ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thế 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:

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ PHƯỚC AN

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ PHƯỚC AN
DN: C=VN, S=ĐẮK LẮK, L=Xã Krông Pắc, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ PHƯỚC AN, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:6000183273
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025.10.14 14:36:18+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 11.2.2

☒ 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: 14/10/2025 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ PHƯỚC AN

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ PHƯỚC AN

Nguyễn Huyền Trâm

Tài liệu đính kèm:
- BCTC quý 3 năm 2025;
-Văn bản giải trình chênh lệch LNST

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

Báo cáo tài chính quý 3 năm 2025

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**34.081.417.420**	**29.172.827.738**
110	***I. Tiền***	**3.406.732.347**	**4.418.262.999**
111	1. Tiền	3.406.732.347	4.418.262.999
112	2. Tương đương tiền		
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***	**7.381.979.371**	**2.258.665.398**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4.622.633.501	276.521.600
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	680.235.298	411.805.682
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	48.710.916.045	48.987.412.570
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(46.631.805.473)	(47.417.074.454)
140	***III. Hàng tồn kho***	**23.204.427.974**	**22.403.646.610**
141	1. Hàng tồn kho	23.204.427.974	22.403.646.610
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***	**88.277.728**	**92.252.731**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	6.183.328	10.158.331
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	82.094.400	82.094.400
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**	**68.676.395.332**	**74.257.899.214**
220	***I. Tài sản cố định***	**60.870.804.154**	**65.882.882.391**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	60.278.184.154	65.226.002.391
222	*Nguyên giá*	298.361.053.482	296.104.105.466
223	*Giá trị khấu hao lũy kế*	(238.082.869.328)	(230.878.103.075)
227	2. Tài sản cố định vô hình	592.620.000	656.880.000
228	*Nguyên giá*	1.285.200.000	1.285.200.000
229	*Giá trị hao mòn lũy kế*	(692.580.000)	(628.320.000)
230	***II. Bất động sản đầu tư***	**6.045.855.715**	**6.618.620.998**
231	*1. Nguyên giá*	7.636.870.381	7.636.870.381
232	*2. Giá trị hao mòn lũy kế*	(1.591.014.666)	(1.018.249.383)
240	***II. Tài sản dở dang dài hạn***	**1.452.258.257**	**1.349.910.662**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.452.258.257	1.349.910.662
260	***III. Tài sản dài hạn khác***	**307.477.206**	**406.485.163**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	307.477.206	406.485.163
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**	**102.757.812.752**	**103.430.726.952**

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	NGUỒN VỐN	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**	**64.588.716.265**	**62.562.537.751**
310	**I. Nợ ngắn hạn**	**26.454.101.715**	**24.640.803.828**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	798.811.122	3.550.144.771
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.916.381.216	3.410.000.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	3.016.674.156	1.378.575.257
314	4. Phải trả người lao động	187.738.669	191.628.908
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	6.602.738	36.000.000
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	4.419.880.000	4.200.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	14.102.229.981	11.868.671.059
320	8. Vay ngắn hạn		
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.783.833	5.783.833
330	**II. Nợ dài hạn**	**38.134.614.550**	**37.921.733.923**
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	3.490.504.175	2.440.177.548
338	2. Vay dài hạn	34.000.000.000	35.000.000.000
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	481.556.375	481.556.375
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**38.169.096.487**	**40.868.189.201**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**38.169.096.487**	**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**	**(198.110.803.513)**	**(195.411.710.799)**
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước	(195.411.710.799)	(178.775.596.821)
421b	- Lỗ kỳ này	(2.699.092.714)	(16.636.113.978)
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**	**102.757.812.752**	**103.430.726.952**

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ PHƯỚC AN

Nguyễn Thị Thanh Nhàn
Người lập

Bùi Quốc Thịnh
Kế toán trưởng

Nguyễn Huyền Trâm
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 10 năm 2025

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**5.18**	**11.404.568.011**	**11.493.695.552**	**17.911.030.084**	**24.430.386.277**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**02**					
3. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**11.404.568.011**	**11.493.695.552**	**17.911.030.084**	**24.430.386.277**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**5.19**	**10.592.204.048**	**8.223.794.026**	**15.927.258.646**	**18.908.322.252**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**812.363.963**	**3.269.901.526**	**1.983.771.438**	**5.522.064.025**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	**21**	**5.20**	**46.428**	**23.418**	**10.433.673**	**74.563.642**
7. Chi phí tài chính	**22**	**5.21**	**654.747.944**	**796.701.367**	**2.103.378.079**	**2.354.064.516**
- Trong đó: + Chi phí lãi vay	*23*		*654.747.944*	*796.701.367*	*2.103.378.079*	*2.354.064.516*
8. Chi phí bán hàng	**24**		**98.590.368**	**89.786.762**	**304.971.415**	**311.430.819**
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**25**		**434.695.118**	**3.722.601.288**	**820.387.311**	**6.963.893.993**
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24+25)}	**30**		**(375.623.039)**	**(1.339.164.473)**	**(1.234.531.695)**	**(4.032.761.661)**
11. Thu nhập khác	**31**	**5.22**	**14.500.000**		**406.388.535**	**715.180.394**
12. Chi phí khác	**32**	**5.23**			**1.870.949.554**	**16.496.286**
13. Lợi nhuận khác (40 = 31- 32)	**40**		**14.500.000**		**(1.464.561.019)**	**698.684.108**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**	**5.24**	**(361.123.039)**	**(1.339.164.473)**	**(2.699.092.714)**	**(3.334.077.553)**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	**51**					
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	**52**					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**(361.123.039)**	**(1.339.164.473)**	**(2.699.092.714)**	**(3.334.077.553)**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	**70**					

M.S.D.N: 6000183273 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ PHƯỚC AN
H. KRÔNG PẮK - T. ĐẮK LẮK

Nguyễn Thị Thanh Nhàn	Bùi Quốc Thịnh	Nguyễn Huyền Trâm
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		**(2.699.092.714)**	**(3.334.077.553)**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2		7.841.791.536	8.436.322.941
- Các khoản dự phòng	3		(785.268.981)	4.749.799.429
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(308.004.501)	(74.563.642)
- Chi phí lãi vay	6		84.163.919	84.564.382
- Các khoản điều chỉnh khác	7			-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		**4.133.589.259**	**9.862.045.557**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(4.338.044.992)	572.346.137
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(800.781.364)	(991.077.832)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		3.062.178.514	(5.800.211.388)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		102.982.960	120.636.456
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(120.163.919)	(84.564.382)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		**2.039.760.458**	**3.679.174.548**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.359.295.611)	(310.311.018)
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		308.004.501	74.563.642
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		**(2.051.291.110)**	**(235.747.376)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		(1.000.000.000)	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(3.170.000.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(1.000.000.000)**	**(3.170.000.000)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(1.011.530.652)**	**273.427.172**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**4.418.262.999**	**3.300.115.501**
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**		**3.406.732.347**	**3.573.542.673**

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ PHƯỚC AN

Nguyễn Thị Thanh Nhàn	Bùi Quốc Thịnh	Nguyễn Huyền Trâm
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 10 năm 2025

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An ("Công ty") được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 6000183273 do Sở Kế hoạch và Đầu tư 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 18 cấp ngày 19 tháng 6 năm 2023.

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 Ea Yông, Huyện Krông Pắk, 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.

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.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *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.

2.4 *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 và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

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.

Sản phẩm trồng trọt

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của sản phẩm 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 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 cấn 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.

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.

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 - 20 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
Tài sản khác	5 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.

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 *Phân chia lợi nhuận*

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

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau 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.

3.15 *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.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Tiền cho thuê

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.

3.16 *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.

3.17 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 VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền mặt	132.412.432	124.597.391
Tiền gửi ngân hàng	3.274.319.915	4.293.665.608
TỔNG CỘNG	**3.406.732.347**	**4.418.262.999**

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 09 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	372.435.298	104.005.682
TỔNG CỘNG	**680.235.298**	**411.805.682**

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 09 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 An Thuận	2.733.236.593	2.733.236.593
Tạm ứng cho nhân viên	1.480.838.710	1.506.348.685
Phải thu về thu hồi vườn cây	1.506.348.685	1.182.587.954
Phải thu về chuyển nhượng vườn cây	1.182.587.954	1.094.080.438
Khác	528.425.153	534.129.310
TỔNG CỘNG	**48.710.916.045**	**48.987.412.570**
Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi	(46.631.805.473)	(47.313.068.792)

7. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang *(*)*	20.364.971.707	13.782.330.370
Thành phẩm	2.458.991.247	478.588.911
Nguyên liệu, vật liệu	359.849.745	8.126.523.691
Công cụ và dụng cụ	20.615.275	16.203.638
TỔNG CỘNG	**23.204.427.974**	**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,

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận chuyển*	*Vườn cây lâu năm*	*Thiết bị và dụng cụ quản lý*	*Tổng cộng*
Nguyên giá						
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2024	85.840.159.157	41.253.055.932	800.000.000	166.618.831.741	1.592.058.636	296.104.105.466
Tăng khác	-	-	-	4.410.627.348	-	4.410.627.348
Thanh lý	-	-	-	2.153.679.332	-	2.153.679.332
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2025	**85.840.159.157**	**41.253.055.932**	**800.000.000**	**168.875.779.757**	**1.592.058.636**	**298.361.053.482**
						-
						-
Giá trị khấu hao lũy kế						
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(75.721.276.146)	(38.732.769.197)	(800.000.000)	(114.042.206.596)	(1.581.851.136)	(230.878.103.075)
Khấu hao trong kỳ	(2.055.310.602)	(1.002.068.149)	-	(4.138.200.808)	(9.186.750)	(7.204.766.309)
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2025	**(77.776.586.748)**	**(39.734.837.346)**	**(800.000.000)**	**(118.180.407.348)**	**(1.591.037.886)**	**(238.082.869.328)**
						-
						-
Giá trị còn lại						
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2024	10.118.883.011	2.520.286.735		52.576.625.201	10.207.500	65.226.002.447
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2025	**8.063.572.409**	**1.518.218.586**	**-**	**50.695.372.409**	**1.020.750**	**60.278.184.154**

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND *Quyền sử dụng đất*
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Ngày 30 tháng 09 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	(64.260.000)
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2025	(692.580.000)
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	656.880.000
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2025	592.620.000

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	VND *Nhà cửa*
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Ngày 30 tháng 09 năm 2025	7.636.870.381
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu kỳ	(1.018.249.383)
Khấu hao trong kỳ	(572.765.283)
Số cuối năm	(1.591.014.666)
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	6.618.620.998
Số cuối kỳ	6.045.855.715

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

		VND
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án trồng bơ và sầu riêng	1.452.258.257	1.349.910.662

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

		VND
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Giá trị lợi thế kinh doanh *(i)*	292.161.206	406.485.163

Khác	15.316.000	-
TỔNG CỘNG	**307.477.206**	**406.485.163**

(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 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,

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

13.1 Phải trả người bán ngắn hạn

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải trả hộ dân về vượt khoán sản phẩm cà phê	798.811.122	3.481.452.351
Khác		68.692.420
TỔNG CỘNG	**798.811.122**	**3.550.144.771**

13.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Người mua khác trả tiền trước	3.747.429.616	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	*337.429.616*	-
Công ty CP thực phẩm dinh dưỡng Nutifood Bình Dương	168.951.600	-
TỔNG CỘNG	**3.916.381.216**	**3.410.000.000**

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	82.094.400	82.094.400
Phải trả		
Thuế tài sản và tiền thuê đất	2.569.167.118	1.290.479.989
Thuế giá trị gia tăng	438.136.364	84.304.547
Thuế thu nhập cá nhân	9.370.674	3.790.721
TỔNG CỘNG	**3.016.674.156**	**1.378.575.257**

15. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện tại Ngày 30 tháng 09 năm 2025 bao gồm tiền thuê kho nhận trước từ khách hàng và được phân bổ định kỳ cho giai đoạn thuê,

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải trả bên khác	11.038.394.365	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	*1.388.629.410*	
Nhận ký quỹ ngắn hạn	*75.000.000*	*75.000.000*
Khác	*183.652.521*	*355.542.189*
Công ty CP thực phẩm dinh dưỡng Nutifood Bình Dương	3.063.835.616	2.047.016.436
TỔNG CỘNG	**14.102.229.981**	**11.868.671.059**

17. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

18. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Vay*	*Trả nợ gốc vay*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Vay ngắn hạn	**-**	**600.000.000**	600.000.000	**-**
Vay ngắn hạn bên liên quan	-	600.000.000	600.000.000	-
Vay dài hạn	**35.000.000.000**	**3.000.000.000**	**4.000.000.000**	**34.000.000.000**
Vay dài hạn bên liên quan	35.000.000.000	3.000.000.000	4.000.000.000	34.000.000.000
TỔNG CỘNG	**35.000.000.000**	**3.600.000.000**	**4.600.000.000**	**34.000.000.000**

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

VND

	Vốn cổ phần	*Lỗ lũy kế*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 09 năm 2025			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	236.279.900.000	(195.411.710.799)	40.868.189.201
Lỗ thuần trong kỳ	-	(2.699.092.714)	(2.699.092.714)
Ngày 30 tháng 09 năm 2025	**236.279.900.000**	**(198.110.803.513)**	**38.169.096.487**

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

VND

	Quý 3 năm 2025	*Quý 3 năm 2024*
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**11.404.568.011**	**11.493.695.552**
Trong đó:		
Doanh thu bán thành phẩm	*10.071.783.392*	*10.422.916.807*
Doanh thu khác	*1.332.784.619*	*1.070.778.745*

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Quý 3 năm 2025	*Quý 3 năm 2024*
Giá vốn thành phẩm	10.180.457.741	7.989.963.864
Giá vốn cho thuê văn phòng	411.746.307	233.830.162
TỔNG CỘNG	**10.592.204.048**	**8.223.794.026**

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý 3 năm 2025	*Quý 3 năm 2024*
Chi phí lãi vay	654.747.944	796.701.367

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

VND

	Quý 3 năm 2025	*Quý 3 năm 2024*
Chi phí bán hàng	**98.590.368**	**89.786.762**
Chi phí nhân viên	67.535.832	68.689.953
Chi phí mua ngoài	31.054.536	21.096.809
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**434.695.118**	**3.722.601.288**
Chi phí khấu hao và hao mòn	165.973.374	293.001.534
Chi phí nhân viên	109.901.435	96.005.883
Khác	158.820.309	3.333.593.871
TỔNG CỘNG	**533.285.486**	**3.812.388.050**

24. THU NHẬP KHÁC

VND

	Quý 3 năm 2025	*Quý 3 năm 2024*
Khác	14.500.000	-
TỔNG CỘNG	**14.500.000**	**-**

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Do Công ty bị lỗ trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc Ngày 30 tháng 09 năm 2025 nên Công ty không trích 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,

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,

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

VND

	Quý 3 năm 2025	*Quý 3 năm 2024*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**(361.123.039)**	**(1.339.164.473)**

26. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Đơn vị phân bổ chi phí Quý 3 năm 2025 là số tương đối do ngành sản xuất nông nghiệp mang tính thời vụ.

Nguyễn Thị Thanh Nhàn	Bùi Quốc Thịnh	Nguyễn Huyền Trâm
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 10 năm 2025