

Phụ lục IV
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng
Bộ Tài chính)*

**CTCP CÀ PHÊ THẮNG
LỢI**

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

Số: 50/BC-CTCP

ĐăkLăk, ngày 13 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO
Thường niên năm 2025

Kính gửi: Ủy Ban chứng khoán nhà nước
Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THẮNG LỢI**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 6000182456
- Vốn điều lệ: 126.500.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu:
- Địa chỉ: Km 17 Quốc lộ 26, xã Ea Knuéc, tỉnh ĐăkLăk
- Số điện thoại: 02623.514.365
- Số fax: 02623.514.365
- Website: <http://thangloicoffee.com.vn/>
- Mã cổ phiếu: CFV
- Quá trình hình thành và phát triển:

| Thời gian | Sự kiện tiêu biểu |
|--------------------|--|
| 1977 - 2007 | Tiền thân Công ty là Nông trường Cà phê Thăng Lợi được thành lập theo Quyết định số 103/QĐ-UB ngày 01/03/1977 của UBND tỉnh Đăk Lăk và được công bố ra mắt vào ngày 20/04/1977 trên cơ sở tiếp thu 317 ha cà phê của một số đồn điền tư nhân để lại. Ngày 27/10/1992 UBND tỉnh Đăk Lăk ra Quyết định số 650/QĐ-UB đổi tên thành Công ty Cà phê Thăng Lợi. |

| Thời gian | Sự kiện tiêu biểu |
|--------------------|--|
| | Ngày 11/04/2007 UBND tỉnh Đắk Lắk ra Quyết định số 776/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án chuyển đổi Công ty Cà phê Thắng Lợi thành Công ty TNHH MTV Cà phê Thắng Lợi và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4004000141 ngày 10/08/2007 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đắk Lắk. |
| 2007 – 2016 | Ngày đầu xây dựng, Công ty chỉ có 160 CBCNV. Trải qua gần 40 năm xây dựng và phát triển, Công ty TNHH MTV Cà phê Thắng Lợi có gần 1.200 CBCNV, người lao động nhận khoán vườn cây và quản lý sản xuất kinh doanh 1.822,39 ha cà phê thuộc các loại hình sản xuất. |
| 2016 - 2019 | <p>Ngày 22/04/2016, UBND tỉnh Đắk Lắk đã ban hành Quyết định số 1128/QĐ-UBND về việc cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Cà phê Thắng Lợi. Đến ngày 31/01/2019, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 249/QĐ-UBND phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cà phê Thắng Lợi.</p> <p>Ngày 28/03/2019, Công ty tổ chức thành công phiên đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng tại SGDCK Tp.HCM với tổng số cổ phần chào bán thành công là 6.256.100 cổ phần và giá đấu thành công bình quân là 21.300 đồng/cổ phần.</p> <p>Ngày 02/10/2019, Công ty tổ chức Đại hội đồng cổ đông thành lập CTCP Cà phê Thắng Lợi.</p> <p>Ngày 09/10/2019, Công ty TNHH MTV Cà phê Thắng Lợi chính thức chuyển đổi thành CTCP Cà phê Thắng Lợi theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6000182456 đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 09/10/2019 do Sở KH&ĐT tỉnh Đắk Lắk cấp với vốn điều lệ là 126.500.000.000 đồng.</p> |

- Các sự kiện khác: Không có

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh:

| STT | Tên ngành, nghề kinh doanh được bổ sung | Mã ngành | Ghi chú |
|------------|--|-----------------|-----------------------------|
| 1 | Trồng cây cà phê | 0126 | Ngành nghề kinh doanh chính |
| 2 | Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống | 4620 | |

| | | | |
|----|---|------|--|
| | <i>Trừ kinh doanh mẫu vật các loài thực vật, động vật hoang dã thuộc danh mục cấm theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020</i> | | |
| 3 | Xây xát và sản xuất bột khô | 1061 | |
| 4 | Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp <i>Chi tiết: Mua bán máy móc, vật tư, thiết bị phục vụ công, nông nghiệp</i> | 4653 | |
| 5 | Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng <i>Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng</i> | 4663 | |
| 6 | Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan <i>Chi tiết: Mua bán xăng dầu (địa điểm kinh doanh tại tỉnh Đắk Lắk phải phù hợp với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt) và các sản phẩm liên quan</i> | 4661 | |
| 7 | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc cho thuê | 6810 | |
| 8 | Đại lý du lịch <i>Chi tiết: Dịch vụ du lịch</i> | 7911 | |
| 9 | Sản xuất cà phê | 1077 | |
| 10 | Truyền tải và phân phối điện <i>Chi tiết: Phân phối điện năng mặt trời, điện gió, điện từ năng lượng tái tạo</i> | 3512 | |
| 11 | Khai thác gỗ | 0220 | |
| 12 | Trồng ngô và cây lương thực có hạt khác | 0112 | |
| 13 | Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa | 0118 | |
| 14 | Trồng cây ăn quả | 0121 | |
| 15 | Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp <i>Chi tiết: Sản xuất nông nghiệp - ứng dụng công nghệ cao</i> | 0150 | |
| 16 | Sản xuất điện | 3511 | |
| 17 | Trồng cây lâu năm khác | 0129 | |
| 18 | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày | 5510 | |

| | | | |
|----|---|------|--|
| | <i>Chi tiết: Khách sạn, Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày, Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày</i> | | |
| 19 | Cơ sở lưu trú khác | 5590 | |
| 20 | Chăn nuôi lợn và sản xuất giống lợn | 0145 | |
| 21 | Chăn nuôi gia cầm | 0146 | |
| 22 | Chăn nuôi khác | 0149 | |
| 23 | Khai thác, xử lý và cung cấp nước <i>Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ khai thác, xử lý và cung cấp nước</i> | 3600 | |

- Địa bàn kinh doanh:

+ Địa chỉ trụ sở chính: Km 17, Quốc lộ 26, xã Ea Knuéc, tỉnh ĐăkLăk

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị: Theo Điểm a Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020 gồm:

+ Đại hội đồng cổ đông.

+ Hội đồng quản trị.

+ Ban kiểm soát.

+ Tổng giám đốc.

- Cơ cấu bộ máy quản lý.

+ Ban Tổng giám đốc.

+ Các phòng ban và Xưởng sản xuất cà phê

- Các công ty con, công ty liên kết: Không có

4. Định hướng phát triển

- Tập chung chính vào lĩnh vực sản xuất và kinh doanh cà phê của Công ty, trong đó:

+ Cà phê sản xuất: hướng tới phát triển bền vững, vườn cây và sản phẩm cà phê đạt tiêu chuẩn chất lượng chứng nhận của các tổ chức uy tín như Rainforest Alliance.

+ Cà phê kinh doanh thu mua: tận dụng thế mạnh và thương hiệu Thắng Lợi kinh doanh sản phẩm cà phê chất lượng cao xuất khẩu thị trường nước ngoài và kinh doanh nội địa.

- Phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh đem lại hiệu quả cao đi đôi với việc đảm bảo đời sống cho người lao động, hỗ trợ và tham gia các hoạt động xã hội tại địa phương.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Ban lãnh đạo Công ty linh hoạt nắm bắt đúng đắn thị trường, đem về những hiệu quả kinh doanh trong năm 2025 như được nêu trong báo cáo.

2. Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban điều hành:

| STT | Thành viên Ban điều hành | Ngày tháng năm sinh | Trình độ chuyên môn | Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm thành viên Ban điều hành | Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết |
|-----|--------------------------|---------------------|---------------------|--|--|
| 1 | Bà Hoàng Thị Thu Hà | 23/08/1987 | Thạc sỹ | 03/12/2019 | 0% |
| 2 | Ông Đoàn Đình Hồng | 20/07/1965 | Đại học | 01/06/2020 | 0,023% |
| 3 | Bà Nguyễn Thị Quỳnh Như | 14/02/1994 | Cao đẳng kế toán | 19/06/2023 | 0% |

- Những thay đổi trong ban điều hành: Không có.

- Số lượng cán bộ, nhân viên: Tổng số lao động đến 31/12/2025 là 67 người.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Các khoản đầu tư lớn: Không có

b) Các công ty con, công ty liên kết: Không có

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

DVT: Đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2025 | Năm 2024 | % Tăng giảm |
|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|---------------|
| Tổng giá trị tài sản | 321.891.870.498 | 243.083.019.514 | +32% |
| Doanh thu thuần | 380.096.596.026 | 293.676.622.715 | +29% |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 19.909.016.865 | 56.280.063.166 | -65% |
| Lợi nhuận khác | 2.109.677.666 | 3.153.260.189 | -33% |
| Lợi nhuận trước thuế | 22.018.694.531 | 59.433.323.355 | -63% |
| Lợi nhuận sau thuế | 17.326.380.666 | 47.032.345.729 | -63% |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | 72% (Trình ĐHCĐ thường niên năm 2026) | 0% | Từ 0% lên 72% |

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

| Chỉ tiêu/ | Năm 2025 | Năm 2024 | Ghi chú |
|--|----------|----------|---------|
| 1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán + Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn | 2,07 | 3,23 | |

| | | | |
|--|------------------------------|------------------------------|--|
| + Hệ số thanh toán nhanh: <u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho/</u> Nợ ngắn hạn | 1,25 | 2,49 | |
| 2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn + Hệ số Nợ/Tổng tài sản + Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu | 0,42 0,71 | 0,24 0,31 | |
| 3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động + Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân + Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân | 4,69 1,29 | 2,64 1,86 | |
| 4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần | 0,04 0,09 0,05 0,05 | 0,15 0,25 0,19 0,19 | |

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

a) Cổ phần: Tổng số cổ phần và loại cổ phần đang lưu hành: 12.650.000 cổ phiếu phổ thông, trong đó:

- Số lượng cổ phần chuyên nhượng tự do: 12.650.000 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyên nhượng: 0 cổ phiếu.

b) Cơ cấu cổ đông:

- Cổ đông là cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một cổ phần của công ty.
- Cổ đông lớn là cổ đông được quy định tại khoản 18 Điều 4 Luật Chứng khoán 2019.

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

e) Các chứng khoán khác: Không có

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

6.1. Tác động lên môi trường:

Công ty sản xuất cà phê nhân khô không có rác thải ảnh hưởng tới môi trường.

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

- Năm 2025 Công ty sử dụng 36.583 bao đay (loại bao sợi đay 100% tự nhiên) cho việc đóng gói xuất hàng và không có sử dụng tái chế.

6.3. Tiêu thụ năng lượng:

Công ty sử dụng năng lượng xanh và bảo vệ môi trường, hạn chế tối đa sản xuất vào các khung giờ cao điểm để tiết kiệm năng lượng và giảm chi phí.

6.4. Tiêu thụ nước: (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm).

Khu vực Công ty đang sử dụng 100% nước giếng do chưa có hệ thống nước sạch được cung cấp tới địa bàn Công ty, vì vậy không đo lường được, tuy nhiên sản lượng tiêu thụ không đáng kể do trong quá trình sản xuất không sử dụng nước cho máy móc.

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường:

Không có

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường:

Không có

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động.

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động.

Tổng số lao động đến 31/12/2025 là 67 người. Công ty vẫn duy trì công việc ổn định cho người lao động với mức thu nhập bình quân: 10.970.565 đồng/người/tháng.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.

- Đảm bảo đầy đủ. Công tác an toàn vệ sinh lao động, trang bị bảo hộ lao động và phòng chống cháy nổ luôn được Công ty quan tâm thực hiện, phổ biến, tuyên truyền, tổ chức tập huấn, bồi dưỡng cho người lao động nhằm nâng cao nhận thức về an toàn lao động, an toàn phòng chống cháy nổ.

- Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện nộp đầy đủ, kịp thời các chế độ chính sách BHXH, Bảo hiểm Y tế, Bảo hiểm thất nghiệp cho người lao động theo quy định pháp luật.

c) Hoạt động đào tạo người lao động.

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên: Theo đúng quy định pháp luật

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp: Theo đúng quy định pháp luật.

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.

Trích nộp quỹ Phòng chống thiên tai năm 2025 với tổng số tiền là 53.167.000 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi ba triệu một trăm sáu mươi ba ngàn đồng chẵn.*).

6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc (Ban Tổng Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của công ty)

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Các chỉ tiêu cơ bản như sau:

| STT | Chỉ tiêu | Đơn vị tính | Thực hiện năm 2025 | Kế hoạch năm 2025 | Thực hiện năm 2025 so với KH năm 2025 |
|-----|--|-------------|--------------------|-------------------|---------------------------------------|
| A | SẢN PHẨM CÀ PHÊ | Tấn nhân | 2.590 | 4.110 | 63% |
| B | KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH | | | | |
| I | Tổng doanh thu | Triệu đồng | 391.496 | 547.500 | 72% |
| II | Tổng chi phí | Triệu đồng | 369.478 | 532.244 | 69% |
| III | Lợi nhuận trước thuế | Triệu đồng | 22.019 | 15.256 | 144% |
| IV | Thuế TNDN | Triệu đồng | 4.692 | 3.204 | 146% |
| V | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | Triệu đồng | 17.326 | 12.052 | 144% |

- Những tiến bộ công ty đã đạt được.

Trên cơ sở Nghị Quyết HĐQT về sản xuất kinh doanh. Ban Tổng giám đốc Công ty đã xây dựng kế hoạch, các biện pháp, giải pháp tổ chức thực hiện và đã lãnh đạo, chỉ đạo các phòng ban thực hiện khá tốt chỉ tiêu kế hoạch đề ra.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Cuối năm so với đầu năm 2025, tổng tài sản của Công ty tăng 104.741 triệu đồng, tương ứng tốc độ tăng 43%, cụ thể chi tiết như sau:

- Tài sản ngắn hạn tăng 78.809 triệu đồng, tương ứng tốc độ tăng 43% là do:

- + Tiền và các khoản tương đương tiền tăng 31 triệu đồng, tương ứng tốc độ tăng 0,5%
- + Đầu tư tài chính ngắn hạn giảm 34.000 triệu đồng, tương ứng tốc độ giảm 27%
- + Các khoản phải thu ngắn hạn tăng 44.054 triệu đồng, tương ứng tốc độ tăng 523%
- + Hàng tồn kho tăng 61.999 triệu đồng, tương ứng tốc độ tăng 149%
- + Tài sản ngắn hạn khác tăng 6.726 triệu đồng, tương ứng tốc độ 4.131%

- Tài sản dài hạn tăng 25.932 triệu đồng, tương ứng tốc độ tăng 43% là do:

- + Tài sản cố định tăng 18.077 triệu đồng, tương ứng tốc độ tăng 51% do mua sắm máy móc và xây dựng kho xưởng mới làm tăng tài sản trong kỳ

- + Bất động sản đầu tư giảm 1.433 triệu đồng, tương ứng tốc độ giảm 12% do ảnh hưởng của việc trích khấu hao trong kỳ
- + Tài sản dở dang dài hạn tăng 9.825 triệu, tương ứng với tốc độ tăng 272%
- + Đầu tư tài chính dài hạn tăng/giảm 0 triệu, tương ứng tốc độ tăng/giảm 0%
- + Tài sản dài hạn khác giảm 537 triệu đồng tương ứng tốc độ giảm 6%

b) Tình hình nợ phải trả

- Tại ngày 31/12/2025, nợ phải trả của Công ty là 144.584 triệu đồng, tăng 87.415 triệu đồng so với ngày 01/01/2025, tương ứng với tốc độ tăng 153%, nguyên nhân là do:

+ Nợ ngắn hạn tăng 69.654 triệu đồng, tương ứng với tốc độ tăng 123%, nguyên nhân chủ yếu tăng là do vay tài chính ngắn hạn ngân hàng.

+ Nợ dài hạn tăng 17.761 triệu đồng, tương ứng tốc độ tăng 2.352%.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

Ngày 26/03/2026 Công ty cổ phần cà phê Thắng Lợi và Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam đã tiến hành lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Trong đó, đơn vị Kiểm toán có đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ.

Công ty cổ phần cà phê Thắng Lợi bắt đầu đi vào hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần từ ngày 09/10/2019, tuy nhiên đến nay vẫn chưa có Quyết định phê duyệt quyết toán bản giao vốn giữa Công ty TNHH MTV và Công ty cổ phần nên chưa có cơ sở để xác nhận số liệu.

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty.

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường:

- Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty không có phát thải ra môi trường.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

- Công ty luôn đảm bảo đầy đủ chính sách, chế độ đầy đủ cho người lao động và có tổ chức Công đoàn tại Công ty.

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

- Tham gia đóng góp, ủng hộ đối với các chương trình tại địa phương.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Ban lãnh đạo Công ty linh hoạt nắm bắt thị trường, đem về những hiệu quả kinh doanh trong năm 2025.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Trong năm 2025 Ban điều hành đã đạt thực hiện triển khai đúng và đầy đủ các Nghị quyết của HĐQT và đạt được những kết quả nhất định.

Ban điều hành đã có nhiều cố gắng, đoàn kết và hoàn thành tốt nhiệm vụ của mình.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

- Trong năm 2026, Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục chỉ đạo triển khai các công việc đầu tư phát triển lĩnh vực sản xuất và kinh doanh. Đẩy mạnh phát triển kinh doanh cả thị trường trong nước và xuất khẩu.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

| Stt | Thành viên HĐQT | Chức vụ | Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT | |
|-----|---------------------|-------------------|---|-----------------|
| | | | Ngày bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
| 1 | Ông Đỗ Hoàng Phúc | Chủ tịch HĐQT | 24/04/2024 | |
| 2 | Ông Phạm Xuân Thụ | Phó Chủ tịch HĐQT | 24/04/2024 | |
| 3 | Ông Đỗ Hoàng Phương | TV HĐQT | 24/04/2024 | |
| 4 | Bà Đặng Thị Huyền | TV HĐQT | 24/04/2024 | |
| 5 | Bà Phạm Thị Linh | TV HĐQT | 24/04/2024 | |

b) Các tiêu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Hội đồng quản trị công ty hoạt động theo nguyên tắc tập thể, tuân thủ các quy định của pháp luật và điều lệ tổ chức hoạt động công ty.

- Trong năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần cà phê Thăng Lợi đã tiến hành 14 phiên họp và ban hành 11 Nghị quyết, cụ thể như sau:

| STT | Số Nghị quyết/ Quyết định | Ngày | Nội dung | Tỷ lệ thông qua |
|-----|------------------------------|------------|---|-----------------|
| 1 | 01/2025/NQ – HĐQT | 07/01/2025 | V/v thông qua phê duyệt chi Thường Tết Âm lịch năm 2025 cho Cán bộ nhân viên Công ty. | 100% |

| | | | | |
|----|-----------------------|------------|--|-------|
| 2 | 02/2025/NQ – HĐQT | 10/02/2025 | Về việc phê duyệt chuyển diện tích vườn cây cà phê người hợp đồng trên đất trồng thêm đang đầu tư vốn 100% sang hình thức giao khoán công ty góp vốn 51%, người nhận khoán góp vốn 49% | 100% |
| 3 | 03/2025/NQ – HĐQT | 17/02/2025 | V/v thông qua phương án tổ chức đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 | 100% |
| 4 | 04/2025/NQ – HĐQT | 12/03/2025 | V/v thông qua ban hành mức lương của Cán bộ nhân viên Công ty | 100% |
| 5 | 04a/2025/NQ – HĐQT | 15/03/2025 | Về việc phê duyệt chủ trương cải tạo và đầu tư mới hệ thống máy móc thiết bị Nhà kho sản xuất cà phê nhân | 100% |
| 6 | 05/2025/NQ – HĐQT | 18/03/2025 | V/v thông qua các nội dung tài liệu tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 | 96,4% |
| 7 | 07/2025/NQ – HĐQT | 14/04/2025 | Về việc thông qua mức tiền lương cho từng thành viên Hội Đồng Quản Trị năm 2025 | 100% |
| 8 | 11/NQ - HĐQT | 15/07/2025 | V/v thông qua nội dung họp tại cuộc họp HĐQT ngày 08/07/2025 | 100% |
| 9 | 12/2025/NQ - HĐQT | 12/08/2025 | V/v thông qua Báo cáo tài chính đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 | 100% |
| 10 | 13/2025/NQ - HĐQT | 04/10/2025 | V/v phê duyệt giảm sản lượng cho người nhận khoán thực hiện tốt Hợp đồng giao khoán vườn cây cà phê niên vụ 2025-2026 | 100% |
| 11 | 16/2025/NQ - HĐQT | 25/11/2025 | V/v phê duyệt chi thưởng lương tháng 13 năm 2025 cho Cán bộ nhân viên công ty | 100% |

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị thực hiện nghiêm túc các công tác quản trị doanh nghiệp, chiến lược về nhân sự ... theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần cà phê Thăng Lợi.

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị:

Không có.

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm.

2. Ban Kiểm soát:

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

| Stt | Thành viên BKS/ Ủy ban Kiểm toán | Chức vụ | Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS/ Ủy ban Kiểm toán | Trình độ chuyên môn |
|-----|--|---------|--|---|
| 1 | Ông Phạm Đình Bộ | TV BKS | 02/10/2019 | Kỹ sư lâm nghiệp chuyên ngành kinh tế; cử nhân chính trị; Luật sư |
| 2 | Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng | TV BKS | 24/04/2024 | Cử nhân Kế toán |
| 3 | Bà Lê Đặng Uyên Đan | TV BKS | 14/11/2023 | Cử nhân Luật quốc tế |

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã tổ chức họp định kỳ 02 lần/năm và kiểm tra giám sát tuân thủ việc triển khai Nghị quyết ĐHĐCĐ, các quyết định của Hội đồng quản trị và Ban điều hành theo các quy định quản trị doanh nghiệp và điều lệ công ty.

Giám sát tình hình hoạt động và tài chính công ty: BKS đã kiểm tra báo cáo tài chính năm 2025, các báo cáo tài chính kiểm toán nhằm đánh giá tính hợp lý, chính xác trung thực các số liệu tài chính phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, làm việc với Hội đồng quản trị và Ban điều hành đối với những hoạt động bất thường.

Thực hiện các nghĩa vụ khác đúng theo quy định pháp luật.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 về việc thông qua kế hoạch chi thù lao đối với HĐQT và BKS năm 2025. Trong năm 2025 thực hiện chi trả tổng thù lao và thưởng của HĐQT và BKS là 1.531.100.000 đồng/năm.

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

Trong năm 2025, Bà Phạm Thị Linh – TV HĐQT đã thực hiện giao dịch bán cổ phiếu CFV. Giao dịch đã được báo cáo và công bố thông tin theo đúng quy định pháp luật.

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Không có

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về quản trị công ty.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

Đánh giá của đơn vị kiểm toán đối với Báo cáo tài chính năm 2025 của công ty cổ phần cà phê Thăng Lợi được thể hiện tại Báo cáo kiểm toán số 120/2026/BCKT-PB.00333 ngày 26/03/2026 của Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam – Chi nhánh phía Bắc. Trong đó, đơn vị kiểm toán có đưa ra ý kiến ngoại trừ.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán: Đính kèm.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT.

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



CHỦ TỊCH HĐQT
Lỗ Hoàng Phúc

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THĂNG LỢI

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

MỤC LỤC

| | Trang |
|---------------------------------------|--------|
| BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH | 1 – 2 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 3 – 4 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN | |
| Bảng cân đối kế toán | 5 – 6 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 7 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | 8 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính | 9 – 37 |

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THẮNG LỢI

Địa chỉ: Km 17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty Cổ phần Cà phê Thăng Lợi (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Cà phê Thăng Lợi tiền thân là Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi được cổ phần hóa theo quyết định 1128/QĐ-UBND ngày 22 tháng 04 năm 2016 của UBND tỉnh Đắk Lắk. Công ty chính thức được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần từ ngày 09 tháng 10 năm 2019.

Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 6000182456 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk cấp lần đầu ngày 10 tháng 8 năm 2007, thay đổi lần thứ 7 ngày 17 tháng 07 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 126.500.000.000 VND (Một trăm hai mươi sáu tỷ năm trăm triệu đồng).

Trụ sở chính của Công ty tại: Km 17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

Ngày 03/06/2019, cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch trên thị trường UPCoM với mã chứng khoán là CFV.

2. Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty tại thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

| | |
|---------------------|-------------------|
| Ông Đỗ Hoàng Phúc | Chủ tịch HĐQT |
| Ông Phạm Xuân Thụ | Phó Chủ tịch HĐQT |
| Ông Đỗ Hoàng Phương | Thành viên |
| Bà Đặng Thị Huyền | Thành viên |
| Bà Phạm Thị Linh | Thành viên |

Ban Tổng Giám đốc

| | |
|---------------------|-------------------|
| Bà Hoàng Thị Thu Hà | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Đoàn Đình Hồng | Phó Tổng Giám đốc |

Ban Kiểm soát

| | |
|-------------------------|------------|
| Ông Phạm Đình Độ | Trưởng ban |
| Bà Lê Đặng Uyên Đan | Thành viên |
| Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng | Thành viên |

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Đỗ Hoàng Phúc - Chủ tịch Hội đồng quản trị (sinh ngày 03/7/1957; dân tộc Kinh, quốc tịch Việt Nam; căn cước công dân số 037057001333 do Cục CS ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 20/11/2017; địa chỉ thường trú: số 12 đường Trịnh Tú, phố Kim Đa, đường Ninh Khánh, Thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam).

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam – Chi nhánh Phía Bắc được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

6. Công bố trách nhiệm của Hội đồng quản trị đối với Báo cáo tài chính

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

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

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

Hội đồng quản trị cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

7. Cam kết về công bố thông tin

Hội đồng quản trị cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020, Thông tư 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

8. Phê duyệt các báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Hội đồng quản trị



Đỗ Hoàng Phúc
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đắk Lắk, ngày 26 tháng 03 năm 2026



Số: 120/2026/BCKT-PB.00333

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Cà phê Thăng Lợi

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Cà phê Thăng Lợi (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, Công ty vẫn chưa được quyết toán chi phí cổ phần hóa và xác định giá trị phần vốn nhà nước để bàn giao sang Công ty cổ phần do các vấn đề xử lý các tồn tại tài chính còn vướng mắc. Công ty đã có công văn số 733/CV-TL ngày 01 tháng 12 năm 2020 gửi UBND Tỉnh Đắk Lắk, Sở Tài chính Đắk Lắk và Ban chỉ đạo Cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi, theo đó trình xem xét quyết toán chi phí cổ phần hóa 1.089.000.000 VND, đồng thời kiến nghị xử lý giảm trừ một số khoản phải thu của các hộ nhận khoán, khoản âm quỹ khen thưởng phúc lợi, khoản tài sản thiếu chờ xử lý là giá trị còn lại của TSCĐ vườn cây cà phê bị các hộ tự ý chặt phá và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang năm 2018 không thu được sản lượng theo hợp đồng khoán vào giá trị phải nộp về Nhà Nước. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị của các khoản giảm trừ trên còn lại là 10.029.369.578 VND.

Tùy thuộc vào quyết định của Cơ quan quản lý, các số liệu trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi khi có quyết định chính thức.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Cà phê Thăng Lợi tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại thuyết minh số 8.1, đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, về số liệu so sánh như sau:

Công ty Cổ phần Cà phê Thăng Lợi vẫn chưa được phê duyệt giá trị phần vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển sang Công ty cổ phần. Do vậy, số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty có thể thay đổi khi có quyết định phê duyệt chính thức. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



NGUYỄN XUÂN HÙNG

Phó Giám đốc chi nhánh

Giấy CN ĐKHN kiểm toán

Số: 5701-2023-009-1

Người được ủy quyền

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 03 năm 2026

VŨ GIANG NAM

Kiểm toán viên

Giấy CN ĐKHN kiểm toán

Số: 5246-2026-009-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B01 - DN

| TÀI SẢN | Mã số | TM | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 260.968.852.175 | 182.160.001.191 |
| I/ Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5.1 | 6.573.355.200 | 6.542.852.783 |
| 1. Tiền | 111 | | 1.573.355.200 | 6.542.852.783 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 5.000.000.000 | - |
| II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | 5.2 | 91.320.000.000 | 125.320.000.000 |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | 91.320.000.000 | 125.320.000.000 |
| III/ Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 52.476.554.050 | 8.422.934.882 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5.3 | 32.949.062.947 | 355.493.367 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 5.4 | 415.458.092 | 268.332.142 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 5.5 | 29.272.449.863 | 19.038.572.497 |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 5.5 | (10.171.553.479) | (11.250.599.751) |
| 5. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | 11.136.627 | 11.136.627 |
| IV/ Hàng tồn kho | 140 | 5.6 | 103.710.292.546 | 41.711.399.381 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 103.710.292.546 | 41.711.399.381 |
| V/ Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 6.888.650.379 | 162.814.145 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 5.7 | 328.840.080 | 147.073.627 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 6.559.810.299 | - |
| 3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước | 153 | 5.14 | - | 15.740.518 |
| B/ TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 86.855.297.990 | 60.923.018.323 |
| I/ Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | - | - |
| II/ Tài sản cố định | 220 | | 53.801.703.315 | 35.724.559.652 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 5.8 | 53.681.703.329 | 35.524.004.372 |
| - Nguyên giá | 222 | | 176.147.408.102 | 153.624.310.508 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (122.465.704.773) | (118.100.306.136) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | 5.9 | 119.999.986 | 200.555.280 |
| - Nguyên giá | 228 | | 454.360.000 | 454.360.000 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (334.360.014) | (253.804.720) |
| III/ Bất động sản đầu tư | 230 | 5.10 | 10.470.288.228 | 11.903.316.000 |
| - Nguyên giá | 231 | | 31.556.798.566 | 31.556.798.566 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (21.086.510.338) | (19.653.482.566) |
| IV/ Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 13.436.415.770 | 3.611.195.971 |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 5.11 | 13.436.415.770 | 3.611.195.971 |
| V/ Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | - | - |
| VI/ Tài sản dài hạn khác | 260 | | 9.146.890.677 | 9.683.946.700 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 5.7 | 9.146.890.677 | 9.683.946.700 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 347.824.150.165 | 243.083.019.514 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B01 - DN

| NGUỒN VỐN | Mã số | TM | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| C/ NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 144.584.024.995 | 57.169.275.010 |
| I/ Nợ ngắn hạn | 310 | | 126.067.781.995 | 56.414.275.010 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 5.12 | 6.423.342.204 | 1.183.427.057 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 5.13 | 315.550 | 99.399.317 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 5.14 | 8.987.458.313 | 12.165.699.324 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 1.349.140.302 | 1.219.913.543 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 5.15 | 502.447.553 | 119.159.263 |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 5.16 | 11.781.533.436 | 20.430.396.197 |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 5.17 | 98.575.508.797 | 22.748.244.469 |
| 8. Quỹ khen thưởng phúc lợi | 322 | | (1.551.964.160) | (1.551.964.160) |
| II/ Nợ dài hạn | 330 | | 18.516.243.000 | 755.000.000 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 337 | 5.16 | 2.125.475.000 | 755.000.000 |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 5.17 | 16.390.768.000 | - |
| D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 203.240.125.170 | 185.913.744.504 |
| I/ Vốn chủ sở hữu | 410 | 5.18 | 203.240.125.170 | 185.913.744.504 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 126.500.000.000 | 126.500.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 126.500.000.000 | 126.500.000.000 |
| 2. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 59.413.744.504 | 12.381.398.775 |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 17.326.380.666 | 47.032.345.729 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | - | - |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 17.326.380.666 | 47.032.345.729 |
| III/ Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 347.824.150.165 | 243.083.019.514 |



Đỗ Hoàng Phúc
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đắk Lắk, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thị Quỳnh Như
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Quỳnh Như
Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THẮNG LỢI
 Địa chỉ: Km 17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B02 - DN

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|-----------|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | VND | VND |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 6.1 | 380.825.010.531 | 293.676.622.715 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | 728.414.505 | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 380.096.596.026 | 293.676.622.715 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 6.2 | 341.095.023.327 | 224.745.895.395 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 39.001.572.699 | 68.930.727.320 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 6.3 | 7.905.016.863 | 6.474.769.261 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 6.4 | 10.312.466.996 | 3.083.781.157 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 4.533.708.206 | 1.305.531.684 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | 6.5 | 6.779.285.649 | 7.155.925.020 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 6.6 | 9.905.820.052 | 8.885.727.238 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 19.909.016.865 | 56.280.063.166 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 6.7 | 3.494.782.426 | 5.988.613.595 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 6.8 | 1.385.104.760 | 2.835.353.406 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | 2.109.677.666 | 3.153.260.189 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 22.018.694.531 | 59.433.323.355 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 6.9 | 4.692.313.865 | 12.400.977.626 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 17.326.380.666 | 47.032.345.729 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 6.10 | 1.370 | 3.718 |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | 6.11 | 1.370 | 3.718 |



Đỗ Hoàng Phúc
 Chủ tịch Hội đồng quản trị
 Đắk Lắk, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thị Quỳnh Như
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Quỳnh Như
 Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

Mẫu số B03 - DN

| Chi tiêu | Mã số | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|-----------|--------------------------|--------------------------|
| | | VND | VND |
| I/ Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 01 | 352.300.586.102 | 315.277.923.381 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá, dịch vụ | 02 | (405.725.432.300) | (134.898.021.826) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 03 | (7.190.315.797) | (5.825.516.781) |
| 4. Tiền chi trả lãi vay | 04 | (4.926.495.583) | (1.420.210.915) |
| 5. Thuế TNDN đã nộp | 05 | (8.554.769.162) | (4.933.083.513) |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | 22.148.917.721 | 20.101.321.572 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 07 | (53.260.938.514) | (16.973.378.457) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | (105.208.447.533) | 171.329.033.461 |
| 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 | (23.768.057.404) | (3.705.097.374) |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (31.600.000.000) | (88.500.000.000) |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của các đơn vị khác | 24 | 65.600.000.000 | 26.000.000.000 |
| 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 2.789.015.560 | 3.261.388.853 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | 13.020.958.156 | (62.943.708.521) |
| III/ Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | |
| 1. Tiền thu từ đi vay | 33 | 447.915.280.951 | 125.847.363.889 |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (355.697.248.623) | (228.346.451.389) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | 92.218.032.328 | (102.499.087.500) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | 30.542.951 | 5.886.237.440 |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 6.542.852.783 | 656.615.343 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | (40.534) | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | 6.573.355.200 | 6.542.852.783 |



Đỗ Hoàng Phúc
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đắk Lắk, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thị Quỳnh Như
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Quỳnh Như
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B09 - DN

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Cà phê Thăng Lợi tiền thân là Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi được cổ phần hóa theo quyết định 1128/QĐ-UBND ngày 22 tháng 04 năm 2016 của UBND tỉnh Đắk Lắk. Công ty chính thức được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần từ ngày 09 tháng 10 năm 2019.

Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 6000182456 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk cấp lần đầu ngày 10 tháng 8 năm 2007, thay đổi lần thứ 7 ngày 17 tháng 07 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 126.500.000.000 VND (Một trăm hai mươi sáu tỷ năm trăm triệu đồng).

Trụ sở chính của Công ty tại: Km 17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là trồng, khai thác và chế biến kinh doanh cà phê.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 6000182456 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk cấp lần đầu ngày 10 tháng 8 năm 2007, thay đổi lần thứ 7 ngày 17 tháng 07 năm 2025 hoạt động kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Trồng cây cà phê;
- Chế biến, kinh doanh, xuất khẩu cà phê nhân;
- Chế biến, kinh doanh, xuất khẩu cà phê bột;
- Mua bán máy móc, vật tư, thiết bị phục vụ công, nông nghiệp;
- Dịch vụ du lịch, cho thuê văn phòng, nhà xưởng, nhà kho;
- Mua bán vật liệu xây dựng, mua bán xăng dầu và các sản phẩm liên quan./.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính của Công ty.

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

2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và các thông tư sửa đổi có liên quan.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được qui đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

4.5 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

Dự phòng nợ khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đối với các khoản phải thu tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng phải thu khó đòi của Công ty được trích lập theo các quy định tại Thông tư số 200/2014/TT - BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Theo đó, Công ty được phép lập dự phòng khoản thu khó đòi cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán hay các khó khăn tương tự.

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

4.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. 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 gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

4.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước ngắn hạn là các chi phí phân bổ trong thời hạn 12 tháng bao gồm cả các chi phí hoạt động chờ phân bổ tương ứng doanh thu trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B09 - DN

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí thuê đất khu công nghiệp

Chi phí thuê đất KCN Nam Tân Uyên được phân bổ theo thời gian thuê đất là 518 tháng tương đương khoảng 43 năm.

Chi phí trả trước khác

Chi phí trả trước khác gồm các chi phí sửa chữa tài sản, chi phí bảo hiểm, chi phí khác được phân bổ không quá 03 năm.

4.8 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

| <u>Loại tài sản cố định</u> | <u>Số năm</u> |
|---------------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 25 |
| Máy móc và thiết bị | 10 - 20 |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 10 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 10 |
| Vườn cây lâu năm | 20 |

4.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

4.10 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:
- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

Chi phí phải trả gồm các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

4.11 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế theo quy định tại điều lệ Công ty.

4.12 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận chưa phân phối là lợi nhuận từ các hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ đi các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu các năm trước.

Lợi nhuận chưa phân phối được phân phối theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông sau khi bù trừ các khoản lỗ lũy kế (nếu có).

4.13 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

4.14 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B09 - DN

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay dài hạn trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng cơ bản thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn vay bình quân cho hoạt động chăm sóc vườn cây cao su kiến thiết và vốn vay bình quân chăm sóc cho vườn cây cao su khai thác.

4.15 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

4.16 Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 229.856.521 | 358.433.401 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 1.343.498.679 | 6.184.419.382 |
| <i>Tiền gửi VND</i> | 1.320.947.065 | 6.175.401.204 |
| <i>Tiền gửi ngoại tệ</i> | 22.551.614 | 9.018.178 |
| Các khoản tương đương tiền | 5.000.000.000 | - |
| <i>Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng</i> | 5.000.000.000 | - |
| Cộng | 6.573.355.200 | 6.542.852.783 |

Chi tiết số dư các khoản tiền bằng ngoại tệ vào ngày 31 tháng 12 năm 2025:

| | Gốc ngoại tệ | Tương đương VND |
|---------------------------------------|--------------|-----------------|
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn - USD | 866,39 | 22.551.614 |

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị ghi sổ VND | Giá gốc VND | Giá trị ghi sổ VND |
| Ngắn hạn | 91.320.000.000 | 91.320.000.000 | 125.320.000.000 | 125.320.000.000 |
| Tiền gửi có kỳ hạn (i) | 91.320.000.000 | 91.320.000.000 | 125.320.000.000 | 125.320.000.000 |
| Dài hạn | - | - | - | - |
| Cộng | 91.320.000.000 | 91.320.000.000 | 125.320.000.000 | 125.320.000.000 |

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng và 12 tháng tại các ngân hàng với giá trị tại ngày 31/12/2025 cụ thể như sau:

- Tiền gửi ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN CN Đắk Lắk với tổng giá trị dư tại ngày 31/12/2025 là 28.820.000.000 VND, lãi suất từ 4,6%/năm – 5,5%/năm.
- Tiền gửi ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội CN Đắk Lắk với tổng giá trị dư tại ngày 31/12/2025 là 3.000.000.000 VND, lãi suất từ 4,7%/năm – 5,8%/năm.
- Tiền gửi ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong CN Đắk Lắk với tổng giá trị dư tại ngày 31/12/2025 là 12.200.000.000 VND, lãi suất 6,2%/năm.
- Tiền gửi ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Quân đội CN Đắk Lắk với tổng giá trị dư tại ngày 31/12/2025 là 24.200.000.000 VND, lãi suất từ 4,8%/năm - 6,5%/năm.
- Tiền gửi ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam CN Đắk Lắk với tổng giá trị dư tại ngày 31/12/2025 là 23.100.000.000 VND, lãi suất 4,2%/năm - 5,8%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B09 - DN

5.3 Phải thu ngắn hạn khách hàng

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|-----------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Phải thu các bên liên quan | - | - | - | - |
| Phải thu các khách hàng khác | 32.949.062.947 | - | 355.493.367 | - |
| MARUBENI CORPOPATION | 32.534.169.120 | - | - | - |
| Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Vương Thương | 235.049.066 | - | 161.523.312 | - |
| Các khách hàng khác | 179.844.761 | - | 193.970.055 | - |
| Cộng | 32.949.062.947 | - | 355.493.367 | - |

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Trả trước các bên liên quan | - | - | - | - |
| Trả trước các khách hàng khác | 415.458.092 | - | 268.332.142 | - |
| Công ty TNHH Xây dựng và Đo đạc bản đồ An Phúc | 177.308.092 | - | 177.308.092 | - |
| CÔNG TY TNHH MTV THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SẢN XUẤT TÍN THÀNH | 156.750.000 | - | - | - |
| Các đối tượng khác | 81.400.000 | - | 91.024.050 | - |
| Cộng | 415.458.092 | - | 268.332.142 | - |

5.5 Phải thu khác ngắn hạn

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn tạm tính | 1.090.954.520 | - | 2.251.727.459 | - |
| Phải thu khác | 28.181.495.343 | (10.171.553.479) | 16.786.845.038 | (11.250.599.751) |
| <i>Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp trước cổ phần hóa</i> | 7.079.606.979 | (6.387.291.327) | 7.211.269.365 | (7.211.269.365) |
| <i>Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp năm 2025 (i)</i> | 3.462.630.994 | - | - | - |
| <i>Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp năm 2024 (i)</i> | 3.269.461.154 | - | 1.839.946.853 | - |
| <i>Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp năm 2023 (i)</i> | 3.256.346.305 | (914.492.946) | 1.018.781.677 | (509.390.838) |
| <i>Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp năm 2022 (i)</i> | 3.231.831.933 | (688.458.007) | 982.188.141 | (491.094.071) |
| <i>Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp năm 2021 (i)</i> | 3.331.982.595 | (572.548.087) | 945.187.369 | (661.631.158) |
| <i>Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp năm 2020 (i)</i> | 1.615.164.280 | (1.608.763.112) | 1.645.356.319 | (1.645.356.319) |
| <i>Tiền phân bón hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp (i)</i> | 524.518.000 | - | 556.858.000 | (556.858.000) |
| <i>Vay tái canh (i)</i> | 175.000.000 | - | 175.000.000 | (175.000.000) |
| <i>Phải thu BHXH công nhân</i> | 196.735.193 | - | 194.356.912 | - |
| <i>Các khoản khác</i> | 2.038.217.910 | - | 2.217.900.402 | - |
| Cộng | 29.272.449.863 | (10.171.553.479) | 19.038.572.497 | (11.250.599.751) |

Khoản tiền thuê đất của các hộ liên kết, hộ nhận khoán phải nộp theo tỷ lệ và khoản tiền phân bón đã bán từ các năm trước hiện chưa có đối chiếu xác nhận.

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THẮNG LỢI
 Địa chỉ: Km 17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B09 - DN

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | | T/g quá hạn |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-------------|
| | Giá trị | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị | Giá trị có thể thu hồi | |
| | VND | VND | VND | VND | |
| Tiền thuế đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp (trước 2020) | 7.079.606.979 | 692.315.652 | 7.211.269.365 | - | >3 năm |
| Tiền thuế đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp (2020) | 1.615.164.280 | 6.401.168 | 1.645.356.319 | - | >3 năm |
| Tiền thuế đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp (2021) | 3.331.982.595 | 2.759.434.508 | 945.187.369 | 283.556.211 | >2 năm |
| Tiền thuế đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp (2022) | 3.231.831.933 | 2.543.373.926 | 982.188.141 | 491.094.070 | >1 năm |
| Tiền thuế đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp (2023) | 3.256.346.305 | 2.341.853.359 | 1.018.781.677 | 509.390.839 | <1 năm |
| Tiền phân bổ hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp | 524.518.000 | 524.518.000 | 556.858.000 | - | >3 năm |
| Tiền vay tài canh | 175.000.000 | 175.000.000 | 175.000.000 | - | >3 năm |
| Cộng | 19.214.450.092 | 9.042.896.613 | 12.534.640.871 | 1.284.041.120 | |

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu, cho vay khó đòi như sau:

| | Nợ phải thu, cho vay ngắn hạn | Nợ phải thu, cho vay dài hạn | Cộng |
|----------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| | VND | VND | VND |
| Tại ngày 01/01/2025 | (11.250.599.751) | - | (11.250.599.751) |
| Trích lập dự phòng bổ sung | (502.452.395) | - | (502.452.395) |
| Hoàn nhập dự phòng | 1.581.498.667 | - | 1.581.498.667 |
| Tại ngày 31/12/2025 | (10.171.553.479) | - | (10.171.553.479) |

Tại ngày 01/01/2025
 Trích lập dự phòng bổ sung
 Hoàn nhập dự phòng
 Tại ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B09 - DN

5.6 Hàng tồn kho

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Nguyên liệu, vật liệu | 1.720.270.876 | - | 1.415.302.291 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 719.652.517 | - | 1.016.698.458 | - |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i) | 19.640.992.674 | - | 13.585.614.279 | - |
| Thành phẩm | 370.601.105 | - | 277.072.379 | - |
| Hàng hoá | 81.258.775.374 | - | 25.416.711.974 | - |
| Cộng | 103.710.292.546 | - | 41.711.399.381 | - |

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm khoản chi phí sản xuất từ năm 2018 đến năm 2025 với giá trị là 19.640.992.674 VND tương ứng với sản lượng năm từ 2018 đến 2025 còn phải thu của các hộ nhận khoán.

Đối với khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang từ năm 2018, Hội đồng quản trị Công ty đánh giá việc thu hồi đủ là rất khó khăn và phát sinh rủi ro tiềm ẩn một khoản chi phí tồn đọng khó có khả năng thu hồi.

5.7 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

5.7.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--|--------------------|--------------------|
| Chi phí trả trước ngắn hạn chờ phân bổ | 328.840.080 | 147.073.627 |
| Cộng | 328.840.080 | 147.073.627 |

5.7.2 Chi phí trả trước dài hạn

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 128.430.843 | 271.965.083 |
| Chi phí sửa chữa tài sản | 206.095.431 | 281.968.646 |
| Chi phí thuê đất KCN Nam Tân Uyên (i) | 8.812.364.403 | 9.130.012.971 |
| Cộng | 9.146.890.677 | 9.683.946.700 |

(i) Chi phí thuê đất tại KCN Nam Tân Uyên từ cuối năm 2019, diện tích cho thuê là 15.000 m², thời gian thuê là 35 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN CÁ PHÊ THĂNG LỢI
Địa chỉ: Km 17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B09 - DN

5.8 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Vườn cây lâu năm | Tổng cộng |
|---|------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------|-----------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| NGUYÊN GIÁ | | | | | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | 55.757.560.859 | 30.263.877.339 | 3.274.602.292 | 130.387.273 | 64.197.882.745 | 153.624.310.508 |
| Tăng trong năm | 11.105.032.804 | 12.322.304.074 | - | - | 69.882.928 | 23.497.219.806 |
| Giảm trong năm | - | - | - | - | (974.122.212) | (974.122.212) |
| Số dư tại 31/12/2025 | 66.862.593.663 | 42.586.181.413 | 3.274.602.292 | 130.387.273 | 63.293.643.461 | 176.147.408.102 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN | | | | | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | 46.480.438.678 | 20.780.520.804 | 2.868.926.130 | 130.387.273 | 47.840.033.251 | 118.100.306.136 |
| Khấu hao trong năm | 1.434.579.953 | 1.497.133.645 | 113.028.144 | - | 1.337.987.889 | 4.382.729.631 |
| Phân loại lại | (222.677.460) | 367.773.444 | (145.095.984) | - | (17.330.994) | (17.330.994) |
| Số dư tại 31/12/2025 | 47.692.341.171 | 22.645.427.893 | 2.836.858.290 | 130.387.273 | 49.160.690.146 | 122.465.704.773 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | 9.277.122.181 | 9.483.356.535 | 405.676.162 | - | 16.357.849.494 | 35.524.004.372 |
| Số dư tại 31/12/2025 | 19.170.252.492 | 19.940.753.520 | 437.744.002 | - | 14.132.953.315 | 53.681.703.329 |
| Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: | | | | | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | 37.548.624.852 | 10.995.693.414 | 2.156.970.557 | 130.387.273 | 19.004.328.685 | 69.836.004.781 |
| Số dư tại 31/12/2025 | 35.509.668.509 | 13.516.221.703 | 2.156.970.557 | 130.387.273 | 18.941.749.636 | 70.254.997.678 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B09 - DN

5.9 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

| | Quyền sử dụng đất | Chương trình phần mềm | Tổng cộng |
|--|-------------------|-----------------------|-------------|
| | VND | VND | VND |
| NGUYÊN GIÁ | | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | - | 454.360.000 | 454.360.000 |
| Số dư tại 31/12/2025 | - | 454.360.000 | 454.360.000 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN | | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | - | 253.804.720 | 253.804.720 |
| Khấu hao trong năm | - | 80.555.294 | 80.555.294 |
| Số dư tại 31/12/2025 | - | 334.360.014 | 334.360.014 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | - | 200.555.280 | 200.555.280 |
| Số dư tại 31/12/2025 | - | 119.999.986 | 119.999.986 |
| Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: | | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | - | - | - |
| Số dư tại 31/12/2025 | - | - | - |

5.10 Tăng giảm bất động sản đầu tư

| | Nhà | Cơ sở hạ tầng | Tổng cộng |
|--|----------------|---------------|----------------|
| | VND | VND | VND |
| NGUYÊN GIÁ | | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | 29.938.241.930 | 1.618.556.636 | 31.556.798.566 |
| Số dư tại 31/12/2025 | 29.938.241.930 | 1.618.556.636 | 31.556.798.566 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN | | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | 18.820.080.988 | 833.401.578 | 19.653.482.566 |
| Khấu hao trong năm | 1.352.099.940 | 80.927.832 | 1.433.027.772 |
| Số dư tại 31/12/2025 | 20.172.180.928 | 914.329.410 | 21.086.510.338 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | 11.118.160.942 | 785.155.058 | 11.903.316.000 |
| Số dư tại 31/12/2025 | 9.766.061.002 | 704.227.226 | 10.470.288.228 |
| Nguyên giá BĐS đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: | | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | - | - | - |
| Số dư tại 31/12/2025 | - | - | - |

5.11 Chi phí XDCB dở dang

| | 01/01/2025 | Chi phí phát sinh trong năm | Kết chuyển tăng TSCĐ/ Kết chuyển hết dở dang trong năm | 31/12/2025 |
|--|----------------------|--------------------------------|---|-----------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Công trình Hệ thống nhà kho, xưởng chế biến cà phê và các loại nông sản khác | 973.170.936 | 9.983.258.481 | 463.118.915 | 10.493.310.502 |
| Vườn cây cà phê trồng từ năm 2020 | 2.638.025.035 | 13.001.285.224 | 12.696.204.991 | 2.943.105.268 |
| Tổng cộng | 3.611.195.971 | 22.984.543.705 | 13.159.323.906 | 13.436.415.770 |

5.12 Phải trả người bán ngắn hạn

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| Phải trả các bên liên quan | - | - | - | - |
| Phải trả nhà cung cấp khác | 6.423.342.204 | 6.423.342.204 | 1.183.427.057 | 1.183.427.057 |
| Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ 999 | - | - | 507.280.840 | 507.280.840 |
| Công ty Cổ phần Bao bì nhựa TKT Việt Nam | - | - | 497.067.516 | 497.067.516 |
| CÔNG TY TNHH MTV XUẤT NHẬP KHẨU NÔNG SẢN THANH BÌNH | 3.000.100.450 | 3.000.100.450 | - | - |
| CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ VINA NHA TRANG | 1.100.000.000 | 1.100.000.000 | - | - |
| Các đối tượng khác | 2.323.241.754 | 2.323.241.754 | 179.078.701 | 179.078.701 |
| Cộng | 6.423.342.204 | 6.423.342.204 | 1.183.427.057 | 1.183.427.057 |

5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---------------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------|
| | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| Phải trả các bên liên quan | - | - | - | - |
| Phải trả nhà cung cấp khác | 315.550 | 315.550 | 99.399.317 | 99.399.317 |
| MARUBENI CORPOPATION | - | - | 99.399.317 | 99.399.317 |
| Các đối tượng khác | 315.550 | 315.550 | - | - |
| Cộng | 315.550 | 315.550 | 99.399.317 | 99.399.317 |

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THẮNG LỢI
 Địa chỉ: Km 17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
THUYẾT MINH BAO CAO TẠI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B09 - DN

5.14 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

| | Số phải thu 31/12/2025 VND | Số phải nộp 31/12/2025 VND | Số phải nộp trong năm VND | Số đã thực nộp trong năm VND | Số phải thu 01/01/2025 VND | Số phải nộp 01/01/2025 VND |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng | - | - | 432.503.400 | 558.616.363 | - | 126.112.963 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | 4.603.216.594 | 4.692.313.865 | 8.554.769.162 | - | 8.465.671.891 |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 39.906.997 | 287.904.923 | 232.257.408 | 15.740.518 | - |
| Thuế tài nguyên | - | - | 1.764.090 | 1.764.090 | - | - |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | - | 1.847.449.215 | 21.521.087.212 | 21.695.588.307 | - | 2.021.950.310 |
| Các loại thuế khác | - | 2.496.885.507 | 963.366.507 | 18.445.160 | - | 1.551.964.160 |
| Phí, lệ phí và các khoản khác | - | - | 20.050.107 | 20.050.107 | - | - |
| Cộng | - | 8.987.458.313 | 27.918.990.104 | 31.081.490.597 | 15.740.518 | 12.165.699.324 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B09 - DN

5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí lãi vay | 110.999.747 | 16.150.634 |
| Tiền lương, thưởng, phụ cấp | 41.776.660 | 27.377.929 |
| Chi phí hoa hồng môi giới | 56.326.320 | - |
| Chi phí khác | 293.344.826 | 75.630.700 |
| Cộng | 502.447.553 | 119.159.263 |

5.16 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.16.1 Phải trả ngắn hạn khác

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| Phải trả các đối tượng khác | 11.781.533.436 | 11.781.533.436 | 20.430.396.197 | 20.430.396.197 |
| Kinh phí công đoàn | 137.003.764 | 137.003.764 | 136.259.448 | 136.259.448 |
| Bảo hiểm xã hội | 83.662.662 | 83.662.662 | 84.735.272 | 84.735.272 |
| Bảo hiểm y tế | 5.086.828 | 5.086.828 | 5.866.703 | 5.866.703 |
| Bảo hiểm thất nghiệp | - | - | - | - |
| Phải trả về cổ phần hóa | 4.015.607.667 | 4.015.607.667 | 4.015.607.667 | 4.015.607.667 |
| Nhận ký quỹ, ký cược | 525.000.000 | 525.000.000 | 8.065.475.000 | 8.065.475.000 |
| Vốn hợp tác đầu tư vườn cây của hộ nông dân | 5.775.951.027 | 5.775.951.027 | 6.710.364.033 | 6.710.364.033 |
| Phải trả khác | 1.239.221.488 | 1.239.221.488 | 1.412.088.074 | 1.412.088.074 |
| Cộng | 11.781.533.436 | 11.781.533.436 | 20.430.396.197 | 20.430.396.197 |

5.16.2 Phải trả dài hạn khác

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|-------------------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|
| | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (i) | 2.125.475.000 | 2.125.475.000 | 755.000.000 | 755.000.000 |
| Cộng | 2.125.475.000 | 2.125.475.000 | 755.000.000 | 755.000.000 |

(i) Nhận đặt cọc dài hạn tiền cho thuê nhà xưởng theo các Hợp đồng cho thuê.

CÔNG TY CỔ PHẦN CÁ PHÊ THĂNG LỢI
 Địa chỉ: Km 17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B09 - DN

| 5.17 | Vay và nợ thuê tài chính Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|------|---|-----------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------|
| | | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | | VND | VND | VND | VND |
| | Vay ngắn hạn | 94.103.480.797 | 94.103.480.797 | 22.748.244.469 | 22.748.244.469 |
| | Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam CN Đắk Lắk | - | - | 82.185.098.850 | 1.468.415.970 |
| | Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đắk Lắk | 45.776.703.206 | 45.776.703.206 | 117.683.088.768 | - |
| | Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đắk Lắk | 48.326.777.591 | 48.326.777.591 | 111.073.517.005 | 21.279.828.499 |
| | Các cá nhân khác | - | - | 44.000.000.000 | - |
| | Vay dài hạn đến hạn trả | 4.472.028.000 | 4.472.028.000 | - | - |
| | Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đắk Lắk | 4.472.028.000 | 4.472.028.000 | - | - |
| | Cộng | 98.575.508.797 | 98.575.508.797 | 354.941.704.623 | 22.748.244.469 |
| | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | | | | |
| | | 31/12/2025 | Số có khả năng trả nợ | 01/01/2025 | Số có khả năng trả nợ |
| | | Giá trị | VND | Giá trị | VND |
| | | VND | VND | VND | VND |
| | Vay dài hạn | 16.390.768.000 | 16.390.768.000 | 5.227.572.000 | - |
| | Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đắk Lắk | 16.390.768.000 | 16.390.768.000 | 5.227.572.000 | - |
| | Cộng | 16.390.768.000 | 16.390.768.000 | 5.227.572.000 | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN CÁ PHÊ THẮNG LỢI
Địa chỉ: Km 17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B09 - DN

Thông tin bổ sung cho các vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

| Hợp đồng vay | Thời hạn vay | Lãi suất | Hạn mức vay | Số dư nợ gốc tại 31/12/2025 | Mục đích vay | Tài sản bảo đảm |
|--|--------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------|---|--|
| Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam CN Đắk Lắk 021224/276952/HĐHM ngày 02/12/2024 và 041225/276952/HĐHM ngày 04/12/2025 | 04 tháng | Theo từng giấy nhận nợ | 70.000.000.000 VND | 0 | Vay Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất và kinh doanh cả phê xuất khẩu (Vay trả tiền thu mua cà phê) | Khoản vay được bảo đảm bằng các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam |
| Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đắk Lắk 24.94.072/2024- HĐCVHM/NHCT502- THANGLOI ngày 24/12/2024 và 25.94.083/2025- HĐCVHM/NHCT502- THANGLOI ngày 16/12/2025 | 06 tháng | Theo từng giấy nhận nợ | 100.000.000.000 VND | 45.776.703.206 | Vay Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất và kinh doanh cả phê xuất khẩu (Vay trả tiền thu mua cà phê) | Khoản vay được bảo đảm bằng các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam |
| Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đắk Lắk Hợp đồng cấp tín dụng số 221404.24.340.923045.TD ngày 01/10/2024 và Hợp đồng cấp tín dụng số 309202.25.340.923045.TD ngày 13/06/2025 | 06 tháng | Theo từng giấy nhận nợ | 60.000.000.000 VND | 48.326.777.591 | Vay Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất và kinh doanh cả phê xuất khẩu (Vay trả tiền thu mua cà phê) | Khoản vay được bảo đảm bằng các hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Quân đội |

Tổng cộng

94.103.480.797

CÔNG TY CỔ PHẦN CÁ PHÊ THẮNG LỢI
Địa chỉ: Km 17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B09 - DN

Thông tin bổ sung cho các vay và nợ thuê tài chính dài hạn

| <u>Hợp đồng vay</u> | <u>Thời hạn vay</u> | <u>Lãi suất</u> | <u>Hạn mức vay</u> | <u>Số dư nợ gốc tại 31/12/2025</u> | <u>Mục đích vay</u> | <u>Tài sản bảo đảm</u> |
|---|---------------------|------------------------|--------------------|------------------------------------|--|---|
| Khoản vay Hợp đồng cấp tín dụng số 295402.25.340.923045.TD ngày 25/04/2025 và thỏa thuận chung giao kết | 60 tháng | Theo từng giấy nhận nợ | 7.412.000.000 VND | 20.862.796.000 | Vay mua máy móc thiết bị là 01 hệ thống máy chế biến cà phê nhân, nâng suất đầu vào 15-18 tấn/giờ theo Hợp đồng mua bán với Công ty CP cơ khí Vina Nha Trang; 02 xe nâng theo Hợp đồng mua bán với Công ty TNHH Lê Xuân. | Khoản vay được bảo đảm bằng các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam |

Tổng cộng

20.862.796.000

CÔNG TY CỔ PHẦN CÁ PHÊ THẮNG LỢI
Địa chỉ: Km 17, Quốc lộ 26, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B09 - DN

5.18 Vốn chủ sở hữu ("VCSH")
5.18.1 Biến động Vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp của chủ sở hữu | | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | | Quỹ đầu tư phát triển | | LNST chưa phân phối | | Tổng cộng |
|--|------------------------|---------|----------------------------|---------|-----------------------|---------|-----------------------|---------|------------------------|
| | VND | Tỷ lệ % | VND | Tỷ lệ % | VND | Tỷ lệ % | VND | Tỷ lệ % | |
| Số dư tại 01/01/2024 | 126.500.000.000 | | - | | 7.495.095.820 | | 4.886.302.955 | | 138.881.398.775 |
| Lãi/lỗ trong năm trước | - | | - | | - | | 47.032.345.729 | | 47.032.345.729 |
| Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm trước | - | | - | | 4.886.302.955 | | (4.886.302.955) | | - |
| Số dư tại 31/12/2024 | 126.500.000.000 | | - | | 12.381.398.775 | | 47.032.345.729 | | 185.913.744.504 |
| Số dư tại 01/01/2025 | 126.500.000.000 | | - | | 12.381.398.775 | | 47.032.345.729 | | 185.913.744.504 |
| Lãi/lỗ trong năm nay | - | | - | | - | | 17.326.380.666 | | 17.326.380.666 |
| Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm trước (i) | - | | - | | 47.032.345.729 | | (47.032.345.729) | | - |
| Số dư tại 31/12/2025 | 126.500.000.000 | | - | | 59.413.744.504 | | 17.326.380.666 | | 203.240.125.170 |

(i) Trích quỹ đầu tư phát triển từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo nghị quyết ĐHCĐ năm 2025.

5.18.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|-------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| | Giá trị VND | Tỷ lệ % | Giá trị VND | Tỷ lệ % |
| UBND tỉnh Đắk Lắk | 45.540.000.000 | 36,00% | 45.540.000.000 | 36,00% |
| Phạm Thị Linh | 67.499.000.000 | 53,36% | 77.619.000.000 | 61,36% |
| Các cá nhân khác | 13.461.000.000 | 10,64% | 3.341.000.000 | 2,64% |
| Cộng | 126.500.000.000 | 100% | 126.500.000.000 | 100% |

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán hàng hóa | 340.771.649.178 | 256.376.945.903 |
| Doanh thu bán thành phẩm | 23.513.424.352 | 24.079.088.657 |
| Doanh thu cho thuê kho | 16.539.937.001 | 13.220.588.155 |
| Cộng | 380.825.010.531 | 293.676.622.715 |

6.2 Giá vốn hàng bán

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Giá vốn của hàng hóa đã bán | 333.771.747.695 | 214.595.594.394 |
| Giá vốn của thành phẩm đã bán | 5.604.960.478 | 8.432.589.135 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 1.718.315.154 | 1.717.711.866 |
| Cộng | 341.095.023.327 | 224.745.895.395 |

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 4.589.747.011 | 4.665.796.035 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 3.141.217.795 | 1.760.257.656 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 174.052.057 | 48.715.570 |
| | 7.905.016.863 | 6.474.769.261 |

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Lãi tiền vay | 4.533.708.206 | 1.305.531.684 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 5.620.347.760 | 363.739.735 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | 88.943.289 | 782.189.863 |
| Chi phí tài chính khác | 69.467.741 | 632.319.875 |
| Cộng | 10.312.466.996 | 3.083.781.157 |

6.5 Chi phí bán hàng

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên | 1.642.548.971 | 2.662.467.476 |
| Chi phí vật liệu, bao bì | 197.802.671 | 222.691.876 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 508.536.635 | 481.843.776 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.915.743.244 | 2.855.969.435 |
| Chi phí bằng tiền khác | 1.514.654.128 | 932.952.457 |
| Cộng | 6.779.285.649 | 7.155.925.020 |

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 6.448.524.012 | 4.513.116.392 |
| Chi phí vật liệu quản lý | 207.710.933 | 246.790.330 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 383.362.418 | 393.679.128 |
| Thuế, phí và lệ phí | 1.663.143.030 | 1.698.467.710 |
| Chi phí dự phòng (trích lập) | 502.452.395 | 596.608.940 |
| Chi phí dự phòng (hoàn nhập) | (1.581.498.667) | (1.101.797.260) |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 579.021.713 | 767.848.687 |
| Chi phí bằng tiền khác | 1.703.104.218 | 1.771.013.311 |
| Cộng | 9.905.820.052 | 8.885.727.238 |

6.7 Thu nhập khác

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Thu từ bồi thường hợp đồng | 320.000.000 | - |
| Các khoản thu nhập khác | 3.174.782.426 | 5.988.613.595 |
| Cộng | 3.494.782.426 | 5.988.613.595 |

6.8 Chi phí khác

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|----------------------|----------------------|
| Khấu hao TSCĐ không sử dụng sản xuất kinh doanh | 281.996.040 | 281.968.011 |
| Chi phí dở dang dự án điện gió | 907.818.182 | 1.586.090.909 |
| Các khoản khác | 195.290.538 | 967.294.486 |
| Cộng | 1.385.104.760 | 2.835.353.406 |

6.9 Chi phí thuế TNDN hiện hành

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 22.018.694.531 | 59.433.323.355 |
| Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN | 1.442.874.795 | 2.340.790.565 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 1.442.874.795 | 2.340.790.565 |
| <i>Các khoản chi phí không được trừ</i> | <i>1.442.874.795</i> | <i>2.340.790.565</i> |
| <i>Các khoản chi phí không được trừ năm trước</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| Thu nhập tính thuế TNDN | 23.461.569.326 | 61.774.113.920 |
| Thuế suất thuế TNDN | 20% | 20% |
| Thuế TNDN năm hiện hành | 4.692.313.865 | 12.354.822.784 |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay | - | 46.154.842 |
| Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành | 4.692.313.865 | 12.400.977.626 |

6.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN | 17.326.380.666 | 47.032.345.729 |
| Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông | 17.326.380.666 | 47.032.345.729 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 12.650.000 | 12.650.000 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 1.370 | 3.718 |

6.11 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN | 17.326.380.666 | 47.032.345.729 |
| Lợi nhuận hoặc (Lỗ) phân bổ cho cổ đông phổ thông | 17.326.380.666 | 47.032.345.729 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ | 12.650.000 | 12.650.000 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 1.370 | 3.718 |

6.12 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nhân công | 9.158.674.673 | 5.875.789.085 |
| Chi phí nguyên liệu, công cụ dụng cụ | 396.425.843.794 | 500.694.762.933 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 5.896.312.697 | 6.345.823.537 |
| Thuế, phí, lệ phí | 1.663.143.030 | 1.199.962.794 |
| Chi phí dự phòng (trích lập) | 502.452.395 | 3.266.953.282 |
| Chi phí dự phòng (hoàn nhập) | (1.581.498.667) | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 4.488.413.281 | 4.700.954.121 |
| Chi phí khác bằng tiền | 3.217.758.346 | 3.951.386.185 |
| Cộng | 419.771.099.549 | 526.035.631.937 |

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

7.1 Tiền thu từ đi vay

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---|-----------------|-----------------|
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 447.915.280.951 | 125.847.363.889 |

7.2 Tiền trả nợ gốc vay

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--|-----------------|-----------------|
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | 355.697.248.623 | 228.346.451.389 |

8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lí rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ đã trình bày tại Bảng cân đối kế toán, phần vốn thuộc sở hữu của Công ty bao gồm vốn góp và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp kế toán mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu được trình bày tại Thuyết minh số 4.

Các loại công cụ tài chính

| | Giá trị ghi sổ | | | |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Tài sản tài chính | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 6.573.355.200 | - | 6.542.852.783 | - |
| Phải thu khách hàng | 32.949.062.947 | - | 355.493.367 | - |
| Phải thu về cho vay | - | - | - | - |
| Phải thu khác | 29.272.449.863 | (10.171.553.479) | 19.038.572.497 | (11.250.599.751) |
| Đầu tư tài chính | 91.320.000.000 | - | 125.320.000.000 | - |
| | 160.114.868.010 | (10.171.553.479) | 151.256.918.647 | (11.250.599.751) |
| Nợ phải trả tài chính | | | | |
| Vay và nợ | 114.966.276.797 | - | 22.748.244.469 | - |
| Phải trả người bán | 6.423.342.204 | - | 1.183.427.057 | - |
| Chi phí phải trả | 502.447.553 | - | 119.159.263 | - |
| Phải trả khác | 13.907.008.436 | - | 21.185.396.197 | - |
| | 135.799.074.990 | - | 45.236.226.986 | - |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và Nợ phải trả tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc này. Thông tư số 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và Thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Quản lí rủi ro tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B09 - DN

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất, rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và vận hành các chính sách nhằm kiểm soát rủi ro (phát hiện, ngăn ngừa và hạn chế ảnh hưởng của các rủi ro).

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá, lãi suất, giá hàng hóa và giá khác như giá cổ phiếu. Mục tiêu của việc quản lý rủi ro thị trường là quản lý và kiểm soát mức độ rủi ro trong giới hạn chấp nhận được trong khi vẫn tối đa hóa lợi nhuận.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó.

Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các khoản nợ phải trả tài chính theo thời hạn thanh toán. Số liệu trình bày trên cơ sở dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

| | Từ 1 năm trở xuống VND | Trên 1 năm đến 5 năm VND | Trên 5 năm VND | Cộng VND |
|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|------------------------|
| Nợ phải trả tài chính | | | | |
| Tại ngày 31/12/2025 | | | | |
| Vay và nợ | 98.575.508.797 | 16.390.768.000 | | 114.966.276.797 |
| Phải trả người bán | 6.423.342.204 | | | 6.423.342.204 |
| Chi phí phải trả | 502.447.553 | | | 502.447.553 |
| Phải trả khác | 11.781.533.436 | 2.125.475.000 | - | 13.907.008.436 |
| Cộng | 117.282.831.990 | 18.516.243.000 | - | 135.799.074.990 |
| Tại ngày 01/01/2025 | | | | |
| Vay và nợ | 22.748.244.469 | - | | 22.748.244.469 |
| Phải trả người bán | 1.183.427.057 | | | 1.183.427.057 |
| Chi phí phải trả | 119.159.263 | | | 119.159.263 |
| Phải trả khác | 20.430.396.197 | 755.000.000 | - | 21.185.396.197 |
| Cộng | 44.481.226.986 | 755.000.000 | - | 45.236.226.986 |

Bảng sau đây trình bày chi tiết tài sản tài chính theo mức đáo hạn. Số liệu được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B09 - DN

| | Từ 1 năm trở xuống VND | Trên 1 năm đến 5 năm VND | Trên 5 năm VND | Cộng VND |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|------------------------|
| Tài sản tài chính | | | | |
| Tại ngày 31/12/2025 | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 6.573.355.200 | - | - | 6.573.355.200 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 62.221.512.810 | - | - | 62.221.512.810 |
| Đầu tư tài chính | 91.320.000.000 | - | - | 91.320.000.000 |
| Tài sản tài chính khác | - | - | - | - |
| Cộng | 160.114.868.010 | - | - | 160.114.868.010 |
| Tại ngày 01/01/2025 | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 6.542.852.783 | - | - | 6.542.852.783 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 19.394.065.864 | - | - | 19.394.065.864 |
| Đầu tư tài chính | 125.320.000.000 | - | - | 125.320.000.000 |
| Tài sản tài chính khác | - | - | - | - |
| Cộng | 151.256.918.647 | - | - | 151.256.918.647 |

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

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

9.1 Số liệu so sánh

Số liệu đầu năm trên Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2025 được lấy theo số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam – Chi nhánh Phía Bắc.

Do đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn chưa được quyết toán chi phí cổ phần hóa và xác định giá trị phần vốn nhà nước để bàn giao sang Công ty cổ phần. Vì vậy, số liệu đầu năm có thể thay đổi sau khi Công ty được Cơ quan quản lý phê duyệt chính thức.

9.2 Báo cáo bộ phận

Hiện tại, hoạt động chính của Công ty là kinh doanh trong cùng khu vực địa lý mà không có sự khác biệt về điều kiện sản xuất kinh doanh và loại hình kinh doanh dịch vụ là chủ yếu. Do đó, không có Báo cáo bộ phận được trình bày.

9.3 Những khoản nợ tiềm tàng

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

9.4 Thông tin về bên liên quan

Giao dịch với bên liên quan khác

Các giao dịch với công ty có liên quan trong năm cụ thể như sau

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung giao dịch | Số tiền |
|--|-------------------|----------------------|------------|
| | | | VND |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Đắk Lắk | Công ty liên quan | Mua nước đóng chai | 13.353.236 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Nam Phương | Công ty liên quan | Doanh thu bán cà phê | 59.212.372 |

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

| Thành viên Quản lý chủ chốt | Chức danh | Tiền lương và thù lao | |
|-----------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| | | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
| Ông Đỗ Hoàng Phúc | Chủ tịch HĐQT | 578.300.000 | 548.500.000 |
| Ông Phạm Xuân Thụ | Phó Chủ tịch HĐQT | 323.800.000 | 352.588.889 |
| Ông Đỗ Hoàng Phương | Thành viên HĐQT | 297.000.000 | 80.366.667 |
| Bà Phạm Thị Linh | Thành viên HĐQT | 297.000.000 | 30.000.000 |
| Bà Đặng Thị Huyền | Thành viên HĐQT | 232.659.309 | 216.481.704 |
| Bà Hoàng Thị Thu Hà | Phó Tổng Giám đốc | 288.200.000 | 318.228.889 |
| Ông Đoàn Đình Hồng | Phó Tổng Giám đốc | 287.900.000 | 294.308.889 |
| Nguyễn Thị Quỳnh Như | Kế toán trưởng | 236.942.924 | 215.647.140 |
| Tổng cộng | | 2.541.802.233 | 2.056.122.178 |

9.5 Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình, do đó theo đánh giá của Hội đồng quản trị, Báo cáo tài chính của Công ty chắc chắn được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

9.6 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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



Đỗ Hoàng Phúc
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đắk Lắk, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thị Quỳnh Như
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Quỳnh Như
Người lập biểu