

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 Thu	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 Thắng 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 Thắng 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

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

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

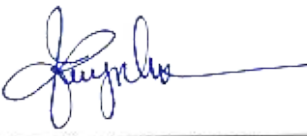
Mẫu số B03 - DN

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

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.

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.

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>	<i>1.320.947.065</i>	<i>6.175.401.204</i>
<i>Tiền gửi ngoại tệ</i>	<i>22.551.614</i>	<i>9.018.178</i>
Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	-
<i>Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng</i>	<i>5.000.000.000</i>	<i>-</i>
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.

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	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B09 - DN

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)
Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp trước cổ phần hóa	7.079.606.979	(6.387.291.327)	7.211.269.365	(7.211.269.365)
Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp năm 2025 (i)	3.462.630.994	-	-	-
Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp năm 2024 (i)	3.269.461.154	-	1.839.946.853	-
Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp năm 2023 (i)	3.256.346.305	(914.492.946)	1.018.781.677	(509.390.838)
Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp năm 2022 (i)	3.231.831.933	(688.458.007)	982.188.141	(491.094.071)
Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp năm 2021 (i)	3.331.982.595	(572.548.087)	945.187.369	(661.631.158)
Tiền thuê đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp năm 2020 (i)	1.615.164.280	(1.608.763.112)	1.645.356.319	(1.645.356.319)
Tiền phân bón hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp (i)	524.518.000	-	556.858.000	(556.858.000)
Vay tái canh (i)	175.000.000	-	175.000.000	(175.000.000)
Phải thu BHXH công nhân	196.735.193	-	194.356.912	-
Các khoản khác	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

Nợ xấu	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi	T/g quá hạn	T/g quá hạn
	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	>3 năm	>3 năm
Tiền thuế đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp (2020)	1.615.164.280	6.401.168	>3 năm	>3 năm
Tiền thuế đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp (2021)	3.331.982.595	2.759.434.508	>2 năm	>2 năm
Tiền thuế đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp (2022)	3.231.831.933	2.543.373.926	>2 năm	>1 năm
Tiền thuế đất hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp (2023)	3.256.346.305	2.341.853.359	>1 năm	<1 năm
Tiền phân bổ hộ nhận khoán và hộ liên kết phải nộp	524.518.000	524.518.000	>3 năm	>3 năm
Tiền vay tái canh	175.000.000	175.000.000	>3 năm	>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
(11.250.599.751)	-	(11.250.599.751)
(502.452.395)	-	(502.452.395)
1.581.498.667	-	1.581.498.667
(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

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 tổn 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 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

5.8 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

5.9 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Tổng cộng 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 VND	Cơ sở hạ tầng VND	Tổng cộng 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	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	315.550	315.550	99.399.317	99.399.317
MARUBENI	-	-	99.399.317	99.399.317
CORPOPATION	-	-	-	-
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 BÁO CÁO TÀI 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 thuế 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

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	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	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	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	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 THẮNG LỢI
Địa chỉ: Km 17, Quốc lộ 26, Xã Ea Kruéc, 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		Trong năm		01/01/2025	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vay ngắn hạn	94.103.480.797	94.103.480.797	426.296.940.951	354.941.704.623	22.748.244.469	22.748.244.469
	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam CN Đắk Lắk	-	-	80.716.682.880	82.185.098.850	1.468.415.970	1.468.415.970
	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đắk Lắk	45.776.703.206	45.776.703.206	163.459.791.974	117.683.088.768	-	-
	Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đắk Lắk	48.326.777.591	48.326.777.591	138.120.466.097	111.073.517.005	21.279.828.499	21.279.828.499
	Các cá nhân khác	-	-	44.000.000.000	44.000.000.000	-	-
	Vay dài hạn đến hạn trả	4.472.028.000	4.472.028.000	4.472.028.000	-	-	-
	Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đắk Lắk	4.472.028.000	4.472.028.000	4.472.028.000	-	-	-
	Cộng	98.575.508.797	98.575.508.797	430.768.968.951	354.941.704.623	22.748.244.469	22.748.244.469
	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vay dài hạn	16.390.768.000	16.390.768.000	21.618.340.000	5.227.572.000	-	-
	Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đắk Lắk	16.390.768.000	16.390.768.000	21.618.340.000	5.227.572.000	-	-
	Cộng	16.390.768.000	16.390.768.000	21.618.340.000	5.227.572.000	-	-

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

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	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
041225/276952/HĐHM						
ngày 04/12/2025						
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 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

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

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	VND	VND	VND	VND
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
Cộng	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
Các khoản chi phí không được trừ	1.442.874.795	2.340.790.565
Các khoản chi phí không được trừ năm trước	-	-
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 CHUYỂN 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

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.

	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