

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ
PHƯỚC AN

=★=

Số: 56.-2026/CV-CPPA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

---o0o---

Đắk Lắk, ngày 20 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần cà phê Phước An thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 3 năm 2026 như sau:

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

- Mã chứng khoán: CPA
- Địa chỉ: Km 26, Quốc lộ 26, Xã Krông Pắc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam.
- Điện thoại liên hệ/Tel: 02623.521149 Fax:
- Email: Ntt21@gmail.com Website: www.phuocancoffee.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 3 năm 2026:

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

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

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

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

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
CÀ PHÊ
PHƯỚC AN**

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

Báo cáo tiến độ được công bố thông tin tại: Web Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 20/10/2026 tại đường dẫn: www.phuocancoffee.com.vn

Chúng tôi cam kết rằng thông tin đã công bố trên là đúng sự thật và chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ PHƯỚC AN

Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý 3 năm 2026;
- Văn bản giải trình chênh lệch LNST



Nguyễn Huyền Trâm

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

Báo cáo tài chính quý 3 năm 2026

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

VND

TT	TÀI SẢN	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		32.756.217.115	28.691.020.458
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110		3.448.129.188	4.764.945.006
1.	Tiền	111		3.448.129.188	4.764.945.006
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.996.826.283	2.826.929.158
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		428.898.365	127.254.583
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		5.103.757.458	680.235.298
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135		52.757.713.678	52.354.868.495
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(50.293.543.218)	(50.335.429.218)
III.	Hàng tồn kho	140		21.208.783.916	20.252.203.845
1.	Hàng tồn kho	141		25.394.588.493	22.205.464.906
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(4.185.804.577)	(1.953.261.061)
IV.	Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	759.106.388
1.	Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	759.106.388
V.	Tài sản ngắn hạn khác	160		102.477.728	87.836.061
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		20.383.328	5.741.661
2.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		82.094.400	82.094.400
				-	-
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		60.454.052.105	64.540.869.332
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II.	Tài sản cố định	220		52.053.954.531	57.405.972.247
1.	Tài sản cố định hữu hình	221		51.547.014.531	56.834.772.247
	- Nguyên giá	222		294.183.190.109	299.474.407.315
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(242.636.175.578)	(242.639.635.068)
2.	Tài sản cố định vô hình	227		506.940.000	571.200.000
	- Nguyên giá	228		1.285.200.000	1.285.200.000
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(778.260.000)	(714.000.000)
III.	Bất động sản đầu tư	240		5.282.168.677	5.854.933.960
	- Nguyên giá	241		7.636.870.381	7.636.870.381
	- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.354.701.704)	(1.781.936.421)
III.	Tài sản dở dang dài hạn	250		2.974.370.626	1.013.465.655
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		2.974.370.626	1.013.465.655
IV.	Đầu tư tài chính dài hạn	260		-	-
V.	Tài sản dài hạn khác	270		143.558.271	266.497.470
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		143.558.271	266.497.470
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		93.210.269.220	93.231.889.790

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

VND

TT	NGUỒN VỐN	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		64.706.287.215	62.284.650.982
I.	Nợ ngắn hạn	310		63.924.287.640	61.840.671.407
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311		2.116.682.182	4.912.286.579
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		9.195.500.100	3.613.969.740
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		1.569.801.751	173.376.524
4.	Phải trả người lao động	315		172.616.927	183.727.445
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316		-	64.000.000
6.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		1.553.601.781	3.363.225.789
7.	Phải trả ngắn hạn khác	320		17.310.301.066	15.524.301.497
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		32.000.000.000	34.000.000.000
9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		5.783.833	5.783.833
II.	Nợ dài hạn	330		781.999.575	443.979.575
1.	Phải trả người bán dài hạn	331		338.020.000	-
2.	Dự phòng phải trả dài hạn	343		443.979.575	443.979.575
				-	
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		28.503.982.005	30.947.238.808
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		236.279.900.000	236.279.900.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		236.279.900.000	236.279.900.000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(207.775.917.995)	(205.332.661.192)
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(205.332.661.192)	(195.411.710.799)
	- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(2.443.256.803)	(9.920.950.393)
				-	
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		93.210.269.220	93.231.889.790

Nguyễn Thị Thanh Nhân
Người lập

Bùi Quốc Thịnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Huyền Trâm
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 10 năm 2026

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

VND

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (1)	01	20	7.596.061.027	11.404.568.011	14.718.269.594	17.911.030.084
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		7.596.061.027	11.404.568.011	14.718.269.594	17.911.030.084
4. Giá vốn hàng bán	11	21	6.372.747.463	10.592.204.048	13.731.906.719	15.927.258.647
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.223.313.564	812.363.963	986.362.875	1.983.771.437
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		86.802.384	46.428	87.316.029	10.433.673
8. Chi phí tài chính	23	22	682.853.425	654.747.944	1.941.291.781	2.103.378.079
- Chi phí đi vay	24		682.853.425	654.747.944	1.941.291.781	2.103.378.079
9. Chi phí bán hàng	25	23a	96.888.588	98.590.368	294.238.897	304.971.415
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23b	511.852.385	434.695.118	1.504.556.458	820.387.311
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}	30		18.521.550	(375.623.039)	(2.666.408.232)	(1.234.531.695)
12. Thu nhập khác	31	24	117.505.819	14.500.000	224.138.911	406.388.535
13. Chi phí khác	32	25	253.198		987.482	1.870.949.554
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		117.252.621	14.500.000	223.151.429	(1.464.561.019)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	26	135.774.171	(361.123.039)	(2.443.256.803)	(2.699.092.714)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		135.774.171	(361.123.039)	(2.443.256.803)	(2.699.092.714)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70					
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu(*)	71					

Nguyễn Thị Thanh Nhân
Người lập

Bùi Quốc Thịnh
Kế toán trưởng

Nguyễn Huyền Trâm
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

VND

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(2.443.256.803)	(2.699.092.714)
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	
- Khấu hao TSCĐ	02		633.565.793	7.841.791.536
- Các khoản dự phòng	03		4.143.918.577	(785.268.981)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		-	(308.004.501)
- Chi phí đi vay	06		-	84.163.919
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		2.334.227.567	4.133.589.259
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(4.596.053.694)	(4.338.044.992)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(4.383.278.260)	(800.781.364)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		3.889.678.802	3.062.178.514
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		108.297.532	102.982.960
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		-	(120.163.919)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(2.647.128.053)	2.039.760.458
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		3.330.312.235	(2.359.295.611)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	308.004.501
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3.330.312.235	(2.051.291.110)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			-	
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	(1.000.000.000)
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.000.000.000)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Chi tiêu	Mã chi tiêu	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(2.000.000.000)	(1.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(1.316.815.818)	(1.011.530.652)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4.764.945.006	4.418.262.999
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		3.448.129.188	3.406.732.347



Nguyễn Thị Thanh Nhân
Người lập



Bùi Quốc Thịnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Huyền Trâm
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 10 năm 2026

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An ("Công ty") được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 6000183273 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20 tháng 6 năm 1996. Công ty sau đó đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") sửa đổi, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 19 cấp ngày 20 tháng 06 năm 2025.

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

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

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

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

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

2.1 KỲ KẾ TOÁN

Công ty áp dụng kỳ kế toán năm từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

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

3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

3.2 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VIỆT NAM VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

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

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

3.3 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

3.4 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.5 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

3.6 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

3.7 HÀNG TỒN KHO

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

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

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

3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

	Năm nay [Số năm]	Năm trước [Số năm]
Nhà xưởng và vật kiến trúc	05 – 25	05 – 25
Máy móc và thiết bị	05 – 15	05 – 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 15	05 – 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 – 08	04 – 08
Cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ	05 - 25	05 - 25

3.9 THUÊ TÀI SẢN

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

Cho thuê

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

Đi thuê

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

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

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

3.10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

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

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

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

Loại tài sản cố định

Nhà

Số năm

05 – 25

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

3.12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.13 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

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

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 36 tháng.

Tiền thuê đất trả trước

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

3.14 CÁC KHOẢN NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.15 DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

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

3.16 VAY VÀ NỢ PHẢI TRẢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

3.17 CHI PHÍ ĐI VAY

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

3.18 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Dự phòng phải trả trợ cấp thôi việc

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty được trích theo mức bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của 9 tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

3.19 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

3.20 GHI NHẬN DOANH THU VÀ THU NHẬP

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

3.21 GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

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

3.22 CHI PHÍ BÁN HÀNG

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

3.23 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

3.24 THUẾ

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

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

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

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

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

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

Lỗ tính thuế chuyển sang từ các năm trước

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

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại đối với phần lỗ lũy kế nêu trên do tại thời điểm lập Báo cáo tài chính này chưa có đủ cơ sở chắc

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

chấn về việc Công ty sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản lỗ đó.

Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

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

Chi phí dự phòng chưa sử dụng

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

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

3.25 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Ghi nhận ban đầu

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

3.26 CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền mặt	28.994.288	58.861.528
Tiền gửi ngân hàng	3.419.134.900	4.706.083.478
TỔNG CỘNG	3.448.129.188	4.764.945.006

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Công ty TNHH TB PCCC An Lộc Phát	307.800.000	307.800.000
Công ty TNHH Thiết Bị PCCC Tây Nguyên	268.429.616	268.429.616
Công Ty TNHH MTV Thương Mại Dịch Vụ Cơ Khí Xây Dựng Quang Minh	4.423.522.160	
Khác	104.005.682	104.005.682
TỔNG CỘNG	5.103.757.458	680.235.298

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải thu các hộ dân về hao hụt khoán sản phẩm	44.984.727.340	44.911.887.661
Phải thu các hộ dân về trồng bơ tại vườn Cà phê An Thuận	2.722.296.157	2.733.236.593
Phải thu về thu hồi vườn cây	1.506.348.685	1.506.348.685
Tạm ứng cho nhân viên	1.957.440.108	1.421.167.415
Phải thu về chuyển nhượng vườn cây	969.641.954	1.182.587.954
Khác	617.259.434	599.640.187
a. TỔNG CỘNG	52.757.713.678	52.354.868.495
b. Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi	(50.293.543.218)	(50.231.423.536)

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026
7. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	17.752.991.104	12.236.263.697
Nguyên liệu, vật liệu	358.388.388	10.574.886.039
Thành phẩm	7.253.387.487	138.177.452
Công cụ và dụng cụ	29.821.514	15.244.106
TỔNG CỘNG	25.394.588.493	22.964.571.294
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(4.185.804.577)	(1.953.261.061)
GIÁ TRỊ THUẦN	21.208.783.916	21.011.310.233

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

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Vườn cây lâu năm	Thiết bị và dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá						
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025	85.840.159.157	41.846.455.932	800.000.000	169.395.733.590	1.592.058.636	299.474.407.315
Tăng khác						-
Thanh lý				5.291.217.206		5.291.217.206
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026	85.840.159.157	41.846.455.932	800.000.000	164.104.516.384	1.592.058.636	294.183.190.109
						-
Giá trị khấu hao lũy kế						
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025	(78.278.212.939)	(39.938.681.042)	(800.000.000)	(122.030.682.451)	(1.592.058.636)	(242.639.635.068)
Khấu hao trong kỳ	(1.496.200.023)	(303.234.328)	-	(3.488.323.365)	-	(5.287.757.716)
Xóa sổ	5.179.052.206	112.165.000				5.291.217.206
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026	(74.595.360.756)	(40.129.750.370)	(800.000.000)	(125.519.005.816)	(1.592.058.636)	(242.636.175.578)
						-
Giá trị còn lại						
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025	7.561.946.218	1.907.774.890	-	47.365.051.139	-	56.834.772.247
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026	11.244.798.401	1.716.705.562	-	38.585.510.568	-	51.547.014.531

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Quyền sử dụng đất

Nguyên giá

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Ngày 30 tháng 09 năm 2026

1.285.200.000

Giá trị hao mòn lũy kế

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

(714.000.000)

Hao mòn trong kỳ

(64.260.000)

Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026

(778.260.000)

Giá trị còn lại

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

571.200.000

Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2026

506.940.000

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

VND

Nhà cửa

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Ngày 30 tháng 09 năm 2026

7.636.870.381

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu kỳ

(1.781.936.421)

Khấu hao trong kỳ

(572.765.283)

Số cuối năm

(2.354.701.704)

Giá trị còn lại:

Số đầu kỳ

5.854.933.960

Số cuối kỳ

5.282.168.677

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

VND

Ngày 30 tháng 09 năm 2026 Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Dự án trồng bơ và sầu riêng	2.974.370.626	1.013.465.655
-----------------------------	---------------	---------------

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VND

Ngày 30 tháng 09 năm 2026 Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Giá trị lợi thế kinh doanh (i)	139.729.271	254.053.220
Khác	3.829.000	12.444.250
TỔNG CỘNG	143.558.271	266.497.470

(i) Đây là lợi thế kinh doanh của Công ty được xác định khi chuyển đổi công ty nhà nước sang công ty cổ phần theo Quyết định 43/QĐ-UBND vào ngày 6 tháng 1 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt giá trị cổ phần hóa, Giá trị lợi thế kinh doanh được phân bổ dần vào chi phí kinh doanh trong thời hạn 10 năm kể từ ngày 1 tháng 9 năm 2017 theo Thông tư số 127/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 5 tháng 9 năm 2014,

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

13.1 Phải trả người bán ngắn hạn

VND

Ngày 30 tháng 09 năm 2026 Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phải trả hộ dân về vượt khoán sản phẩm cà phê	1.728.175.376	4.766.086.578
Khác	401.412.403	146.200.001
TỔNG CỘNG	2.116.682.182	4.912.286.579

13.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

VND

Ngày 30 tháng 09 năm 2026 Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Người mua trả tiền trước	8.836.000.300	3.578.576.880
--------------------------	---------------	---------------

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

<i>Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Điện gió Cư Né</i>	3.410.000.000	3.410.000.000
<i>Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Vạn Hòa Holding</i>	5.307.000.000	168.576.880
<i>Khác</i>	119.000.300	
Công ty Cổ phần Thực phẩm		
Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương	359.499.800	35.392.860
TỔNG CỘNG	9.195.500.100	3.613.969.740

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải thu		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	82.094.400	82.094.400
Phải trả		
Thuế tài sản và tiền thuê đất	1.564.012.741	99.650.218
Thuế giá trị gia tăng		70.150.908
Thuế thu nhập cá nhân	5.789.010	3.575.398
TỔNG CỘNG	1.569.801.751	173.376.524

15. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện tại **Ngày 30 tháng 09 năm 2026** bao gồm tiền thuê kho nhận trước từ khách hàng và được phân bổ định kỳ cho giai đoạn thuê

16. PHẢI TRẢ NGÂN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải trả bên khác	11.639.533.944	11.792.520.677
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Krông Buk	6.787.453.717	6.787.453.717

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

- Phải trả về cổ phần hóa cho hộ dân nhận khoán vườn cây	2.603.658.717	2.603.658.717
- Phải trả về cổ phần hóa	1.388.629.410	1.388.629.410
- Nhận ký quỹ	687.113.880	387.113.880
- Khác	107,168,390	625.664.953
Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương	5.670.767.122	3.731.780.820
TỔNG CỘNG	17.310.301.066	15.524.301.497

17. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

18. VAY DÀI HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Vay	Trả nợ gốc vay	VND Ngày 30 tháng 09 năm 2026
Vay ngắn hạn bên liên quan	34.000.000.000	-	2.000.000.000	32.000.000.000

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn cổ phần	Lỗi lũy kế	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 09 năm 2026			
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	236.279.900.000	(205.332.661.192)	30.947.238.808
Lỗi thuần trong kỳ	-	(2.443.256.803)	(2.443.256.803)
Ngày 30 tháng 09 năm 2026	236.279.900.000	(207.775.917.995)	28.503.982.005

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

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.596.061.027	11.404.568.011
Trong đó:		

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026

Doanh thu bán thành phẩm	6.288.825.000	10.071.783.392
Doanh thu khác	1.307.236.027	1.332.784.619

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Giá vốn thành phẩm	5.608.171.119	10.180.457.741
Giá vốn cho thuê văn phòng	764.576.344	411.746.307
TỔNG CỘNG	6.372.747.463	10.592.204.048

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Chi phí lãi vay	682.853.425	654.747.944

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

	VND	
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
a. Chi phí bán hàng	96.888.588	98.590.368
Chi phí nhân viên	70.364.292	67.535.832
Chi phí mua ngoài	26.524.296	31.054.536
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp	511.852.385	434.695.118
Chi phí khấu hao và hao mòn	336.861.291	165.973.374
Chi phí nhân viên	117.990.207	109.901.435
Khác	228.219.133	158.820.309
TỔNG CỘNG	608.740.973	533.285.486

24. THU NHẬP KHÁC

	VND	
	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
Khác	117.505.819	14.500.000
TỔNG CỘNG	117.505.819	14.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
vào ngày 30 tháng 09 năm 2026
25. CHI PHÍ KHÁC

VND

Quý 3 năm 2026 Quý 3 năm 2025

Khác	253.198	
TỔNG CỘNG	253.198	

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Do Công ty bị lỗ trong kỳ kế toán kết thúc **Ngày 30 tháng 09 năm 2026** nên Công ty không trích thuế thu nhập doanh nghiệp,

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 10% thu nhập chịu thuế,

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

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

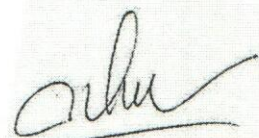
VND

Quý 3 năm 2026 Quý 3 năm 2025

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	135.774.171	(361.123.039)
-----------------------------------	-------------	---------------

26. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

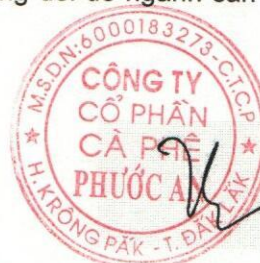
Đơn vị phân bổ chi phí **Quý 3 năm 2026** là số tương đối do ngành sản xuất nông nghiệp mang tính thời vụ.



Nguyễn Thị Thanh Nhân
Người lập



Bùi Quốc Thịnh
Kế toán trưởng



Nguyễn Huyền Trâm
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 10 năm 2026