



**ECOVIS**®

AFA VIETNAM

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN – THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN ECOVIS AFA VIỆT NAM  
ECOVIS AFA VIETNAM AUDITING – APPRAISAL AND CONSULTING CO., LTD**

142 Xo Viet Nghe Tinh St., Hoa Cuong Ward, Danang City, Vietnam  
Tel: +84 236 363 3333 | Fax: +84 236 363 3338 | Email: info@ecovis.com.vn

## **CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ EA PÓC**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ EA PÓK**

Địa chỉ: Km 14, Tỉnh lộ 8, Xã Quảng Phú, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

---

**MỤC LỤC**

|   | <b>Trang</b> |
|---|--------------|
| BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HĐQT VÀ BAN GIÁM ĐỐC | 1 – 2        |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP                 | 3 – 4        |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC 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            |
| Bản thuyết minh báo cáo tài chính         | 9 – 32       |

## CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ EA PÓC

Địa chỉ: Km 14, Tỉnh lộ 8, Xã Quảng Phú, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HĐQT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Cà phê Ea Póc (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

#### Hội đồng quản trị

| <u>Tên</u>            | <u>Chức vụ</u> |
|-----------------------|----------------|
| Ông Ngô Văn Hùng      | Chủ tịch       |
| Bà Huỳnh Thị Thu Thủy | Thành viên     |
| Ông Nguyễn Văn Dương  | Thành viên     |

#### Ban kiểm soát

| <u>Tên</u>            | <u>Chức vụ</u> |
|-----------------------|----------------|
| Bà Trần Thị Bích Ngọc | Trưởng ban     |
| Bà Phùng Thị Diễm     | Thành viên     |
| Bà Nguyễn Thị Thúy    | Thành viên     |

#### Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

| <u>Tên</u>               | <u>Chức vụ</u> |                          |
|--------------------------|----------------|--------------------------|
| Ông Huỳnh Trọng Phước    | Giám đốc       | Bổ nhiệm ngày 01/05/2025 |
| Ông Nguyễn Đức Dũng      | Phó Giám đốc   | Bổ nhiệm ngày 01/05/2025 |
| Ông Võ Đình Sang         | Phó Giám đốc   | Bổ nhiệm ngày 01/05/2025 |
| Bà Hoàng Thị Thanh Huyền | Kế toán trưởng |                          |

#### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật trong năm và tại ngày lập báo cáo này của Công ty là ông Ngô Văn Hùng, Chủ tịch Hội đồng quản trị.

#### TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỊCH HĐQT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

## CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ EA PÓK

Địa chỉ: Km 14, Tỉnh lộ 8, Xã Quảng Phú, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HĐQT VÀ BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các 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. Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc Công ty xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM (Trụ sở chính: Số 142 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; Điện thoại: (84) 0236.363.3333; Fax: (84) 0236.363.3338; Website: <http://www.ecovis.com/vietnam/audit>).

### CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc Công ty xác nhận rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của 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 quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### CAM KẾT CỦA CÁC CHỦ SỞ HỮU

Công ty có khoản lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2025 là 54.508.641.312 VND (nguyên nhân dẫn đến lỗ lũy kế chủ yếu do chi phí khấu hao tăng khi đánh giá tăng nguyên giá tài sản cố định tại thời điểm cổ phần hoá), các khoản nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 7.458.511.662 VND, ngoài ra lỗ hoạt động kinh doanh trong nhiều năm gần đây. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc hoạt động kinh doanh có lãi và việc tiếp tục tài trợ của các chủ đầu tư trong tương lai. Vào ngày lập báo cáo này không có lý do nào để Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc tin rằng các chủ đầu tư sẽ không tiếp tục tài trợ để Công ty có thể hoạt động liên tục trong tương lai. Do vậy, các báo cáo tài chính đính kèm vẫn được soạn thảo trên cơ sở giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Thay mặt và đại diện cho HĐQT và Ban Giám đốc



**Ngô Văn Hùng**

**Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Đắk Lắk, ngày 21 tháng 03 năm 2026



Số: 112/2026/BCKT-E.AFA

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các cổ đông  
Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc  
CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ EA PÓK

### Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Cà phê Ea Pók (dưới đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 21 tháng 03 năm 2026 từ trang 5 đến trang 32, 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 Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc Công ty*

Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc 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 Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc 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 của chúng tôi.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

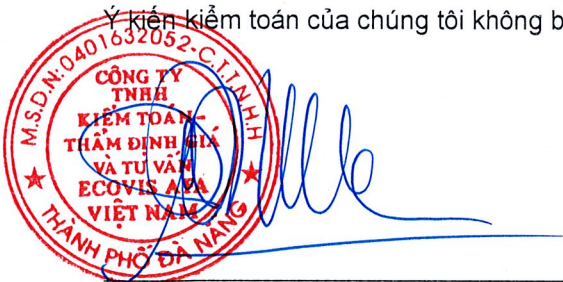
### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến ngoại trừ, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2.5, Công ty có khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 54.508.641.312 VND và các khoản nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 7.458.511.662 VND. Những điều kiện này, cùng những thông tin được trình bày tại Thuyết minh số 2.5 cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.



**Kim Văn Việt**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1486-2023-240-1

Người được uỷ quyền

**Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM**

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 03 năm 2026

A blue ink signature.

**Lê Văn Hoàng**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 5399-2025-240-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ EA PÓK**

Địa chỉ: Km 14, Tỉnh lộ 8, Xã Quảng Phú, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

**Mẫu số B 01 – DN**(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

| <b>TÀI SẢN</b>                                  | <b>Mã số</b> | <b>TM</b>  | <b>Tại ngày<br/>31/12/2025</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2025</b> |
|---|--------------|------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      | <b>100</b>   |            | <b>18.524.604.851</b>          | <b>21.897.504.561</b>          |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>110</b>   |            | <b>264.523.351</b>             | <b>758.723.335</b>             |
| 1. Tiền   | 111          | 4.1        | 264.523.351                    | 758.723.335                    |
| 2. Các khoản tương đương tiền                   | 112          |            | -                              | -                              |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>            | <b>120</b>   |            | -                              | -                              |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>         | <b>130</b>   |            | <b>306.713.874</b>             | <b>555.623.909</b>             |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 131          | 4.2        | 738.306.691                    | 740.230.928                    |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132          | 4.3        | 232.000.000                    | 50.920.000                     |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn                 | 135          | 4.4        | 238.773.200                    | 261.580.490                    |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                       | 136          | 4.5        | 2.158.588.003                  | 2.704.492.279                  |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi           | 137          | 4.6        | (3.060.954.020)                | (3.201.599.788)                |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                         | <b>140</b>   | <b>4.7</b> | <b>17.100.350.155</b>          | <b>19.510.100.931</b>          |
| 1. Hàng tồn kho                                 | 141          |            | 17.943.729.639                 | 20.474.203.319                 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho               | 149          |            | (843.379.484)                  | (964.102.388)                  |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                 | <b>150</b>   |            | <b>853.017.471</b>             | <b>1.073.056.386</b>           |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 151          | 4.8        | 24.750.000                     | 16.250.000                     |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                      | 152          |            | 828.267.471                    | 1.056.806.386                  |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b>   |            | <b>46.834.870.350</b>          | <b>44.580.638.501</b>          |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b>   |            | -                              | -                              |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b>   |            | <b>32.402.637.727</b>          | <b>35.895.818.097</b>          |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221          | 4.9        | 32.402.637.727                 | 35.895.818.097                 |
| Nguyên giá                                      | 222          |            | 125.547.794.682                | 124.076.090.153                |
| Giá trị hao mòn lũy kế                          | 223          |            | (93.145.156.955)               | (88.180.272.056)               |
| 2. Tài sản cố định vô hình                      | 227          |            | -                              | -                              |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b>   |            | -                              | -                              |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b>   |            | <b>14.122.435.715</b>          | <b>8.468.794.681</b>           |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241          |            | -                              | -                              |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242          | 4.10       | 14.122.435.715                 | 8.468.794.681                  |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b>   |            | -                              | -                              |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b>   |            | <b>309.796.908</b>             | <b>216.025.723</b>             |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261          | 4.8        | 309.796.908                    | 216.025.723                    |
| 2. Tài sản dài hạn khác                         | 268          |            | -                              | -                              |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b>   |            | <b>65.359.475.201</b>          | <b>66.478.143.062</b>          |

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ EA PÓK**

Địa chỉ: Km 14, Tỉnh lộ 8, Xã Quảng Phú, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

**Mẫu số B 01 – DN**(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                               | Mã số      | TM          | Tại ngày<br>31/12/2025 | Tại ngày<br>01/01/2025 |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                   | <b>300</b> |             | <b>25.983.116.513</b>  | <b>27.204.730.810</b>  |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                   | <b>310</b> |             | <b>25.983.116.513</b>  | <b>27.204.730.810</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn          | 311        | 4.11        | 278.084.597            | 333.514.434            |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn    | 312        | 4.12        | 1.321.793.800          | 1.733.024.800          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước  | 313        | 4.13        | 42.535.617             | 11.167.426             |
| 4. Phải trả người lao động              | 314        | 4.14        | 376.766.765            | 393.912.841            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn            | 315        | 4.15        | 760.474.121            | 1.032.134.696          |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác               | 319        | 4.16        | 818.445.231            | 174.368.230            |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn    | 320        | 4.17        | 21.615.000.000         | 22.669.220.000         |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi            | 322        |             | 770.016.382            | 857.388.383            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                   | <b>330</b> |             | -                      | -                      |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                | <b>400</b> |             | <b>39.376.358.688</b>  | <b>39.273.412.252</b>  |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                | <b>410</b> | <b>4.18</b> | <b>39.376.358.688</b>  | <b>39.273.412.252</b>  |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu               | 411        |             | 93.885.000.000         | 93.885.000.000         |
| Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết  | 411a       |             | 93.885.000.000         | 93.885.000.000         |
| Cổ phiếu ưu đãi                         | 411b       |             | -                      | -                      |
| 2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối    | 421        |             | (54.508.641.312)       | (54.611.587.748)       |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước | 421a       |             | (54.611.587.748)       | (49.659.135.961)       |
| LNST chưa phân phối kỳ này              | 421b       |             | 102.946.436            | (4.952.451.787)        |
| <b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>     | <b>430</b> |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>              | <b>440</b> |             | <b>65.359.475.201</b>  | <b>66.478.143.062</b>  |



**Ngô Văn Hùng**  
**Chủ tịch Hội đồng quản trị**  
 Đắk Lắk, ngày 21 tháng 03 năm 2026

**Hoàng Thị Thanh Huyền**  
**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Thị Mỹ Lệ**  
**Người lập**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ EA PÓK**

Địa chỉ: Km 14, Tỉnh lộ 8, Xã Quảng Phú, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

**Mẫu số B 02 – DN**(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | TM     | Năm 2025             | Năm 2024             |
|--|-------|--------|----------------------|----------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | 5.1    | 32.878.638.808       | 37.539.106.823       |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |        | -                    | -                    |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |        | 32.878.638.808       | 37.539.106.823       |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | 5.2    | 24.998.219.607       | 34.762.674.811       |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |        | 7.880.419.201        | 2.776.432.012        |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | 5.3    | 3.150.493            | 1.395.605            |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | 5.4    | 1.327.430.331        | 1.760.647.650        |
| <i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>                   | 23    |        | <i>1.327.430.331</i> | <i>1.760.647.650</i> |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    | 5.5    | 20.467.640           | 203.124.323          |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | 5.6    | 5.000.699.480        | 5.207.268.391        |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |        | 1.534.972.243        | (4.393.212.747)      |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    | 5.7    | 100.867.306          | 180.286.236          |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    | 5.8    | 1.532.893.113        | 739.525.276          |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |        | (1.432.025.807)      | (559.239.040)        |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |        | 102.946.436          | (4.952.451.787)      |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 51    | 5.10   | -                    | -                    |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 52    |        | -                    | -                    |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |        | 102.946.436          | (4.952.451.787)      |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 70    | 4.18.5 | 11                   | (528)                |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                     | 71    | 4.18.6 | 11                   | (528)                |



**Ngô Văn Hùng**  
**Chủ tịch Hội đồng quản trị**  
 Đắk Lắk, ngày 21 tháng 03 năm 2026

**Hoàng Thị Thanh Huyền**  
**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Thị Mỹ Lệ**  
**Người lập**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ EA PÓK**

Địa chỉ: Km 14, Tỉnh lộ 8, Xã Quảng Phú, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

**Mẫu số B 03 – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | TM  | Năm 2025               | Năm 2024               |
|---|-----------|-----|------------------------|------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                           |           |     |                        |                        |
| 1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                    | 01        |     | 32.469.332.045         | 38.028.395.568         |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ                         | 02        |     | (9.572.211.791)        | (16.862.447.339)       |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động  | 03        |     | (12.423.459.137)       | (10.920.030.906)       |
| 4. Tiền lãi vay đã trả  | 04        |     | (1.595.083.931)        | (1.467.715.492)        |
| 5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                    | 06        |     | 1.511.103.073          | 1.191.890.815          |
| 6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                   | 07        |     | (754.342.585)          | (1.557.970.563)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                        | <b>20</b> |     | <b>9.635.337.674</b>   | <b>8.412.122.083</b>   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                              |           |     |                        |                        |
| 1. Tiền chi để mua sắm xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 21        |     | (9.189.325.603)        | (4.207.823.869)        |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác        | 22        |     | 88.145.455             | 1.767.770.000          |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác             | 24        |     | 22.807.290             | 14.375.102             |
| 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                      | 27        |     | 3.055.200              | 1.239.783              |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                            | <b>30</b> |     | <b>(9.075.317.658)</b> | <b>(2.424.438.984)</b> |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                          |           |     |                        |                        |
| 1. Tiền thu từ đi vay   | 33        | 6.1 | 12.050.000.000         | 10.700.000.000         |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay  | 34        | 6.2 | (13.104.220.000)       | (16.220.000.000)       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                         | <b>40</b> |     | <b>(1.054.220.000)</b> | <b>(5.520.000.000)</b> |
| <b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>   | <b>50</b> |     | <b>(494.199.984)</b>   | <b>467.683.099</b>     |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm  | 60        |     | 758.723.335            | 290.714.441            |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ                     | 61        |     | -                      | 325.795                |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>                                    | <b>70</b> |     | <b>264.523.351</b>     | <b>758.723.335</b>     |



**Ngô Văn Hùng**  
**Chủ tịch Hội đồng quản trị**  
 Đắk Lắk, ngày 21 tháng 03 năm 2026

**Hoàng Thị Thanh Huyền**  
**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Thị Mỹ Lệ**  
**Người lập**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Cà phê Ea Pók (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty TNHH MTV Cà phê Ea Pók (doanh nghiệp Nhà nước). Ngày 19/11/2018, Công ty được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần có tên gọi là Công ty Cổ phần Cà phê Ea Pók theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6000183114 thay đổi lần thứ 7 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk cấp, giấy phép này được thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 14 tháng 05 năm 2020.

Công ty được chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu trên Upcom tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 610/QĐ-SGDHN ngày 26 tháng 09 năm 2018 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán EPC.

Theo Thông báo số 5620/UBCK-GSĐC ngày 24/09/2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước, Công ty Cổ phần Cà phê Ea Pók không còn đáp ứng đủ điều kiện về công ty đại chúng theo Quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 32 Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được sửa đổi bổ sung tại khoản 1 Điều 11 Luật số 56/2024/QH15. Theo Thông báo số 14090/VSDC-ĐKCP.NV ngày 23/10/2025 của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam, Cổ phiếu của Công ty bị hủy đăng ký giao dịch từ ngày 06/11/2025.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 93.885.000.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Km 14, Tỉnh lộ 8, Xã Quảng Phú, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 642 (31/12/2024: 627).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Trồng trọt, chăn nuôi và thu mua cà phê.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Trồng cây cà phê;
- Hoạt động dịch vụ sau thu hoạch. Chi tiết: Chế biến cà phê;
- Trồng cây hàng năm khác;
- Trồng cây ăn quả;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống. Chi tiết: Bán buôn nông sản nguyên liệu và động vật sống;
- Chăn nuôi trâu, bò và sản xuất giống trâu, bò;

**1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

**1.5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**2.1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

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.

**2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán Chứng từ ghi sổ.

**2.3. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

**2.5. Giả định hoạt động liên tục**

Báo cáo tài chính đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần.

Công ty có khoản lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2025 số tiền là 54.508.641.312 VND (nguyên nhân dẫn đến lỗ lũy kế chủ yếu do chi phí khấu hao tăng khi đánh giá tăng nguyên giá tài sản cố định tại thời điểm cổ phần hoá), các khoản nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 7.458.511.662 VND, ngoài ra lỗ hoạt động kinh doanh trong nhiều năm gần đây.

Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào các hoạt động có lãi trong tương lai và việc tiếp tục tài trợ của các chủ đầu tư. Vào ngày phát hành báo cáo tài chính năm 2025 không có lý do gì để Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc tin rằng các chủ đầu tư sẽ không tiếp tục tài trợ cho hoạt động của Công ty trong tương lai.

Dựa trên các cơ sở này, Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc Công ty lập báo cáo tài chính trên cơ sở đáp ứng giả định hoạt động liên tục.

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG**

**3.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.2. Ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào tại ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ năm sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ năm.

**3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

**3.4. Đầu tư tài chính**

***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng các khoản cho vay khó đòi. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

**3.5. Nợ phải thu**

***Nguyên tắc ghi nhận***

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

***Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với các quy định hiện hành. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.6. Hàng tồn kho**

***Nguyên tắc ghi nhận 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 mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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.

**Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho**

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

**3.7. Tài sản cố định hữu hình**

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

**Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

**Phương pháp khấu hao**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

|                                  | <b><u>Năm 2025</u></b> |
|----------------------------------|------------------------|
| ▪ Nhà cửa vật kiến trúc          | 02 – 16 năm            |
| ▪ Máy móc thiết bị               | 03 – 10 năm            |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 05 – 08 năm            |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý      | 06 năm                 |
| ▪ Vườn cây cà phê                | 06 – 30 năm            |

**3.8. Thuê tài sản**

**Phân loại thuê tài sản**

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

**Thuê hoạt động**

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**3.10. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ, chi phí bảo hiểm và các chi phí trả trước khác. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 năm đến 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Các chi phí trả trước khác: Căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Công ty lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

**3.11. Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tắc và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

**3.12. Chi phí đi vay**

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 vốn hóa 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.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

**3.13. Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

**3.14. Nguồn vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

***Phân phối lợi nhuận***

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**3.15. Doanh thu, thu nhập khác**

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

***Lãi tiền gửi***

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

***Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định***

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định và chi phí thanh lý.

**3.16. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

**3.17. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ.

**3.18. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển....

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

**3.19. Thuế**

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

***Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành***

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%. Riêng thu nhập từ hoạt động trồng trọt, chăn nuôi được miễn thuế.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

***Thuế giá trị gia tăng***

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Cà phê sơ chế, dịch vụ tưới tiêu, bò giống, bò thịt, sản phẩm từ nông nghiệp, phân vi sinh, cà phê sản xuất bán cho đối tượng nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ: Thuộc đối tượng không chịu thuế;
- Cà phê thu mua bán cho đối tượng hạch toán thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ thuộc đối tượng không phải kê khai tính nộp thuế. Cà phê thu mua bán cho đối tượng hạch toán thuế GTGT theo phương pháp trực tiếp thuộc đối tượng chịu thuế suất 5%;
- Xuất khẩu: Áp dụng thuế suất 0%;
- Các dịch vụ khác: Áp dụng thuế suất 10%.

***Các loại thuế khác***

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**3.20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

**3.21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

**3.22. Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Căn cứ vào thực tế hoạt động tại Công ty, Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc đánh giá rằng các lĩnh vực kinh doanh cũng như các môi trường kinh tế cụ thể theo khu vực địa lý không có sự khác biệt trong việc gánh chịu rủi ro và lợi ích kinh tế. Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh chính là trồng trọt, chăn nuôi và thu mua cà phê và hoạt động chủ yếu là Việt Nam.

**3.23. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                 | Tại ngày<br>31/12/2025 |                    | Tại ngày<br>01/01/2025 |                    |
|---------------------------------|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
|                                 | Ngoại tệ               | VND                | Ngoại tệ               | VND                |
| Tiền mặt tại quỹ (VND)          |                        | 96.322.618         |                        | 105.026.992        |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn |                        | 168.200.733        |                        | 653.696.343        |
| + VND                           |                        | 166.019.748        |                        | 648.520.396        |
| + USD                           | 83,63 #                | 2.180.985          | 205,51 #               | 5.175.947          |
| <b>Cộng</b>                     |                        | <b>264.523.351</b> |                        | <b>758.723.335</b> |

**4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|  | Tại ngày<br>31/12/2025 |                    | Tại ngày<br>01/01/2025 |                    |
|--|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
|  |                        | VND                |                        | VND                |
| Công nhân đội 1 nợ tiền tưới nước (dạng khoán gọn) |                        | 648.842.840        |                        | 656.304.795        |
| Nợ phân vi sinh cũ (Ông Hồ Hữu Kế & Cao Văn Thanh) |                        | 69.570.851         |                        | 69.570.851         |
| Các đối tượng khác                                 |                        | 19.893.000         |                        | 14.355.282         |
| <b>Cộng</b>  |                        | <b>738.306.691</b> |                        | <b>740.230.928</b> |

**4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|  | Tại ngày<br>31/12/2025 |                    | Tại ngày<br>01/01/2025 |                   |
|--|------------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
|  |                        | VND                |                        | VND               |
| Công Ty TNHH Xây Dựng - Cấp Thoát Nước<br>Và Môi Trường Xanh (Genwaco) |                        | 217.000.000        |                        | -                 |
| Công ty TNHH Thương mại - Quảng cáo và In Phú Sỹ                       |                        | -                  |                        | 25.920.000        |
| Các đối tượng khác   |                        | 15.000.000         |                        | 25.000.000        |
| <b>Cộng</b>  |                        | <b>232.000.000</b> |                        | <b>50.920.000</b> |

**4.4. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

|  | Tại ngày 31/12/2025 |                    | Tại ngày 01/01/2025 |                    |
|--|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
|  | VND                 |                    | VND                 |                    |
|  | Giá trị             | Dự phòng           | Giá trị             | Dự phòng           |
| Công nhân đội 4<br>(Hồ Xuân Tiệp + H Em Mlo) | 10.378.198          | 10.378.198         | 33.185.488          | 19.185.488         |
| Cao Anh Tuấn<br>(Trạm thu mua Buôn Win)      | 200.000.000         | 200.000.000        | 200.000.000         | 200.000.000        |
| Các đối tượng khác                           | 28.395.002          | 28.395.002         | 28.395.002          | 28.395.002         |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>238.773.200</b>  | <b>238.773.200</b> | <b>261.580.490</b>  | <b>247.580.490</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ EA PÓC**

Địa chỉ: Km 14, Tỉnh lộ 8, Xã Quảng Phú, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.5. Phải thu ngắn hạn khác**

|   | Tại ngày 31/12/2025  |                      | Tại ngày 01/01/2025  |                      |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|   | VND                  |                      | VND                  |                      |
|   | Giá trị              | Dự phòng             | Giá trị              | Dự phòng             |
| Lãi dự thu  | 191.765.644          | 191.765.644          | 191.765.644          | 191.765.644          |
| Tạm ứng   | 48.000.000           | -                    | 40.016.850           | -                    |
| UBND Huyện Cư M'gar   | 261.000.000          | 261.000.000          | 261.000.000          | 261.000.000          |
| Phải thu cán bộ, nhân viên (BHXH, BHYT, BHTN)                 | 54.235.034           | 18.314.159           | 47.119.426           | 18.314.159           |
| Công ty TNHH Le Delta Đắk Lắk 2                               | -                    | -                    | 400.413.064          | -                    |
| Phải thu khác   | 1.603.587.325        | 1.603.587.325        | 1.764.177.295        | 1.753.631.850        |
| <b>Cộng</b>   | <b>2.158.588.003</b> | <b>2.074.667.128</b> | <b>2.704.492.279</b> | <b>2.224.711.653</b> |
| Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan - Xem thêm mục 7 | -                    | -                    | 400.413.064          | -                    |

**4.6. Nợ xấu**

|   | Tại ngày 31/12/2025  |                        | Tại ngày 01/01/2025  |                        |
|---|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|   | VND                  |                        | VND                  |                        |
|   | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi |
| Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán, khó có khả năng thu hồi | 3.060.954.020        | -                      | 3.233.958.934        | 32.359.146             |
| <b>Cộng</b>   | <b>3.060.954.020</b> | <b>-</b>               | <b>3.233.958.934</b> | <b>32.359.146</b>      |

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

|                         | Tại ngày 31/12/2025  |                        |                   | Tại ngày 01/01/2025  |                        |                   |
|-------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
|                         | VND                  |                        |                   | VND                  |                        |                   |
|                         | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn |
| UBND Huyện Cư M'gar     | 261.000.000          | -                      | Trên 3 năm        | 261.000.000          | -                      | Trên 3 năm        |
| Cao Anh Tuấn            | 977.104.284          | -                      | Trên 3 năm        | 977.104.284          | -                      | Trên 3 năm        |
| (Trạm thu mua Buôn Win) |                      |                        |                   |                      |                        |                   |
| Ông Trương Hữu Duệ      | 349.254.967          | -                      | Trên 3 năm        | 349.254.967          | -                      | Trên 3 năm        |
| Ông Nguyễn Duy Thắng    | 54.905.880           | -                      | Trên 3 năm        | 204.905.880          | -                      | Trên 3 năm        |
| Ông Nguyễn Bá Thanh     | 309.078.376          | -                      | Trên 3 năm        | 309.078.376          | -                      | Trên 3 năm        |
| Các đối tượng khác      | 1.109.610.513        | -                      |                   | 1.132.615.427        | 32.359.146             |                   |
| <b>Cộng</b>             | <b>3.060.954.020</b> | <b>-</b>               |                   | <b>3.233.958.934</b> | <b>32.359.146</b>      |                   |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.7. Hàng tồn kho**

|                                      | Tại ngày 31/12/2025   |                    | Tại ngày 01/01/2025   |                    |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
|                                      | VND                   |                    | VND                   |                    |
|                                      | Giá trị               | Dự phòng           | Giá trị               | Dự phòng           |
| Nguyên liệu, vật liệu                | 858.817.187           | -                  | 807.785.618           | -                  |
| Công cụ, dụng cụ                     | 200.916.831           | -                  | 214.838.053           | -                  |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 16.737.244.530        | 843.379.484        | 19.365.936.890        | 964.102.388        |
| Thành phẩm                           | 146.751.091           | -                  | 85.642.758            | -                  |
| <b>Cộng</b>                          | <b>17.943.729.639</b> | <b>843.379.484</b> | <b>20.474.203.319</b> | <b>964.102.388</b> |

Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất, không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm.

Không có giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm các khoản phải trả tại thời điểm cuối năm.

**4.8. Chi phí trả trước**

|                                      | Tại ngày<br>31/12/2025<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2025<br>VND |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn:                            |                               |                               |
| Chi phí chăm sóc vườn cà phê         | -                             | 16.250.000                    |
| Chi phí hạt giống cà phê             | 24.750.000                    | -                             |
| <b>Cộng</b>                          | <b>24.750.000</b>             | <b>16.250.000</b>             |
| Dài hạn:                             |                               |                               |
| Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ | 98.709.317                    | 110.578.354                   |
| Chi phí đào giếng                    | 80.860.406                    | -                             |
| Chi phí phần mềm kế toán             | 21.658.000                    | -                             |
| Chi phí trồng cỏ                     | 62.675.350                    | 52.685.489                    |
| Chi phí vườn ươm cây giống           | -                             | 9.731.213                     |
| Các khoản chi phí khác               | 45.893.835                    | 43.030.667                    |
| <b>Cộng</b>                          | <b>309.796.908</b>            | <b>216.025.723</b>            |

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ EA PÓK**

Địa chỉ: Km 14, Tỉnh lộ 8, Xã Quảng Phú, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục                  | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc,<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn<br>VND | Thiết bị,<br>dụng cụ<br>quản lý<br>VND | Vườn cây<br>lâu năm<br>VND | Cộng<br>VND            |
|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--|--|----------------------------|------------------------|
| Nguyên giá:                |                                  |                             |  |  |                            |                        |
| Tại ngày 01/01/2025        | 59.843.929.346                   | 12.666.841.220              | 1.555.399.382                                | 326.900.000                            | 49.683.020.205             | 124.076.090.153        |
| Mua trong năm              | -                                | 2.572.652.264               | -  | -                                      | -                          | 2.572.652.264          |
| Đầu tư XD/CB hoàn thành    | 317.110.922                      | 100.979.000                 | 206.234.600                                  | -                                      | 228.099.944                | 852.424.466            |
| Thanh lý, nhượng bán       | -                                | -                           | -  | -                                      | (1.953.372.201)            | (1.953.372.201)        |
| <b>Tại ngày 31/12/2025</b> | <b>60.161.040.268</b>            | <b>15.340.472.484</b>       | <b>1.761.633.982</b>                         | <b>326.900.000</b>                     | <b>47.957.747.948</b>      | <b>125.547.794.682</b> |
| Giá trị hao mòn lũy kế:    |                                  |                             |  |  |                            |                        |
| Tại ngày 01/01/2025        | 47.814.767.176                   | 11.682.024.967              | 1.529.308.754                                | 326.900.000                            | 26.827.271.159             | 88.180.272.056         |
| Khấu hao trong năm         | 2.433.902.627                    | 313.787.712                 | 5.155.864                                    | -                                      | 2.699.885.422              | 5.452.731.625          |
| Thanh lý, nhượng bán       | -                                | -                           | -  | -                                      | (487.846.726)              | (487.846.726)          |
| <b>Tại ngày 31/12/2025</b> | <b>50.248.669.803</b>            | <b>11.995.812.679</b>       | <b>1.534.464.618</b>                         | <b>326.900.000</b>                     | <b>29.039.309.855</b>      | <b>93.145.156.955</b>  |
| Giá trị còn lại:           |                                  |                             |  |  |                            |                        |
| Tại ngày 01/01/2025        | 12.029.162.170                   | 984.816.253                 | 26.090.628                                   | -                                      | 22.855.749.046             | 35.895.818.097         |
| <b>Tại ngày 31/12/2025</b> | <b>9.912.370.465</b>             | <b>3.344.659.805</b>        | <b>227.169.364</b>                           | <b>-</b>                               | <b>18.918.438.093</b>      | <b>32.402.637.727</b>  |

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay tại thời điểm cuối năm là 12.319.259.373 VND.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm cuối năm 31.669.005.778 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ EA PÓK**

Địa chỉ: Km 14, Tỉnh lộ 8, Xã Quảng Phú, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|   | Tại ngày<br>31/12/2025<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2025<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Trồng mới cây Hồng tại Trại chăn nuôi               | 47.936.352                    | 47.936.352                    |
| Trồng mới cây Hồng tại Công ty                      | 119.926.365                   | 119.926.365                   |
| Dự án sầu riêng Vùng 9,4ha đội 1 (5,93ha)           | 1.560.723.385                 | 1.112.692.015                 |
| Dự án sầu riêng Vùng 9,4ha đội 1 (4,07ha)           | 329.428.425                   | 197.351.959                   |
| Dự án sầu riêng Vùng A1 đội 1 (18,58ha)             | 3.586.828.742                 | 2.411.005.964                 |
| Dự án mít (Vùng 6,8 + 12 ha Đội 2)                  | -                             | 228.099.944                   |
| Dự án mít thái vùng 81,83 + hồ lô 3 Đội 1 (8,2 ha)  | 1.387.244.547                 | 835.716.019                   |
| Cà phê Lô 3 Vùng 36 đội 4                           | 558.674.479                   | 342.003.546                   |
| Máy sản xuất phân vi sinh dạng viên                 | 692.410.819                   | 692.410.819                   |
| Cà phê tái canh khu B đội 5 (14,71ha)               | 2.169.428.480                 | 1.264.843.805                 |
| Cà phê tái canh Sếp đội 4 (2,55ha)                  | 392.636.153                   | 239.749.918                   |
| Cà phê hữu cơ Vùng 36 đội 4 (8,98ha)                | 1.372.875.325                 | 862.558.435                   |
| Trồng mới sầu riêng vùng 40ha đội 3                 | 1.207.168.905                 | 13.031.331                    |
| Cà phê tái canh lô 10+11+12 vùng A3 đội 4 (6.22 ha) | 312.240.482                   | -                             |
| Cà phê tái canh lô 14 vùng A1 đội 5 (5.82 ha)       | 278.797.021                   | -                             |
| Các dự án khác                                      | 106.116.235                   | 101.468.209                   |
| <b>Cộng</b>   | <b>14.122.435.715</b>         | <b>8.468.794.681</b>          |

**4.11. Phải trả người bán ngắn hạn**

|                                | Tại ngày 31/12/2025<br>VND |                          | Tại ngày 01/01/2025<br>VND |                          |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
|                                | Giá trị                    | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị                    | Số có khả năng<br>trả nợ |
| Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế   | 44.000.000                 | 44.000.000               | 88.000.000                 | 88.000.000               |
| Thi công Xây dựng Đình Cung    |                            |                          |                            |                          |
| Công ty Cổ phần thương mại LDT | 157.825.000                | 157.825.000              | 157.825.000                | 157.825.000              |
| Công ty TNHH Gia Thành         | -                          | -                        | 52.419.204                 | 52.419.204               |
| Các đối tượng khác             | 76.259.597                 | 76.259.597               | 35.270.230                 | 35.270.230               |
| <b>Cộng</b>                    | <b>278.084.597</b>         | <b>278.084.597</b>       | <b>333.514.434</b>         | <b>333.514.434</b>       |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**4.12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|   | Tại ngày<br>31/12/2025<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2025<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty TNHH Le Delta Đắk Lắk 1   | 330.000.000                   | 330.000.000                   |
| Công ty TNHH Le Delta Đắk Lắk 2   | -                             | 330.000.000                   |
| Công ty TNHH Le Delta Đắk Lắk 3   | 400.000.000                   | 330.000.000                   |
| Công ty Cổ phần Thương mại LDT  | 382.793.800                   | 382.793.800                   |
| Hợp tác xã Nông nghiệp Kinh doanh Dịch vụ<br>Bình An Nông                   | -                             | 200.000.000                   |
| Hộ Kinh Doanh Oriberry Coffee QA  | 139.000.000                   | -                             |
| Các đối tượng khác  | 70.000.000                    | 160.231.000                   |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.321.793.800</b>          | <b>1.733.024.800</b>          |
| Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan -<br>Xem thêm mục 7 | 730.000.000                   | 990.000.000                   |

**4.13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|   | Tại ngày<br>31/12/2025<br>VND | Trong năm<br>VND   |                     | Tại ngày<br>01/01/2025<br>VND |
|---|-------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------|
|   | Phải nộp                      | Phải nộp           | Đã nộp/<br>Khấu trừ | Phải nộp                      |
| Thuế giá trị gia tăng                     | -                             | 234.595.235        | 234.595.235         | -                             |
| Thuế thu nhập cá nhân                     | 42.535.617                    | 179.139.964        | 147.771.773         | 11.167.426                    |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất               | -                             | 380.808.149        | 380.808.149         | -                             |
| Lệ phí môn bài                            | -                             | 3.000.000          | 3.000.000           | -                             |
| Phí, lệ phí và các khoản<br>phải nộp khác | -                             | 2.993.604          | 2.993.604           | -                             |
| <b>Cộng</b>                               | <b>42.535.617</b>             | <b>800.536.952</b> | <b>769.168.761</b>  | <b>11.167.426</b>             |

**4.14. Phải trả người lao động**

|                          | Tại ngày<br>31/12/2025<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2025<br>VND |
|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tiền lương phải trả CBNV | 376.766.765                   | 393.912.841                   |
| <b>Cộng</b>              | <b>376.766.765</b>            | <b>393.912.841</b>            |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                       | Tại ngày<br>31/12/2025<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2025<br>VND |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Lãi vay phải trả      | 744.481.096                   | 1.012.134.696                 |
| Chi phí phải trả khác | 15.993.025                    | 20.000.000                    |
| <b>Cộng</b>           | <b>760.474.121</b>            | <b>1.032.134.696</b>          |

**4.16. Phải trả ngắn hạn khác**

|                         | Tại ngày<br>31/12/2025<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2025<br>VND |
|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Lãi vay phải trả        | 614.898.815                   | -                             |
| Kinh phí công đoàn      | 150.381.835                   | 170.469.585                   |
| Bảo hiểm xã hội         | 50.607.241                    | 821.199                       |
| Phải trả, phải nộp khác | 2.557.340                     | 3.077.446                     |
| <b>Cộng</b>             | <b>818.445.231</b>            | <b>174.368.230</b>            |

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ EA PÓK**

Địa chỉ: Km 14, Tỉnh lộ 8, Xã Quảng Phú, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.17. Vay và nợ thuê tài chính**

|   | Tại ngày 31/12/2025   |                       | Trong năm             |                       | Tại ngày 01/01/2025   |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   |                       | VND                   |                       | VND                   |                       |
|   | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Tăng                  | Giảm                  | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| Vay ngắn hạn:   |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
| Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - Chi nhánh Cư M'Gar (1) | 6.500.000.000         | 6.500.000.000         | 6.500.000.000         | 8.000.000.000         | 8.000.000.000         | 8.000.000.000         |
| Cán bộ công nhân viên (2)                             | 15.115.000.000        | 15.115.000.000        | 5.550.000.000         | 3.704.220.000         | 13.269.220.000        | 13.269.220.000        |
| Vay dài hạn đến hạn trả:                              |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
| Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - Chi nhánh Cư M'Gar     | -                     | -                     | -                     | 1.400.000.000         | 1.400.000.000         | 1.400.000.000         |
| <b>Cộng</b>   | <b>21.615.000.000</b> | <b>21.615.000.000</b> | <b>12.050.000.000</b> | <b>13.104.220.000</b> | <b>22.669.220.000</b> | <b>22.669.220.000</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

- (1) Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Cư M'Gar theo hợp đồng tín dụng số 5206-LAV-202500780 ngày 30/05/2025, hạn mức tín dụng: 3.000.000.000 VND, thời hạn cho vay: 12 tháng, lãi suất vay trong hạn tại thời điểm ký hợp đồng là 7,5%/năm, lãi suất vay mỗi lần giải ngân được thỏa thuận và ghi trên từng giấy nhận nợ, mục đích vay: chăm sóc cà phê; Khoản vay được bảo đảm bằng hợp đồng thế chấp tài sản số 60000183114/HĐTC ngày 09/09/2022 và phụ lục sửa đổi hợp đồng thế chấp tài sản số 01/PLHĐ ngày 13/10/2020, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 6000183114/HGGTC/PL01 ngày 12/05/2025; Hợp đồng tín dụng số 5206-LAV-202500851 ngày 11/06/2025, hạn mức tín dụng: 12.000.000.000 VND, thời hạn cho vay: 12 tháng, lãi suất vay trong hạn tại thời điểm ký hợp đồng là 7,5%/năm, lãi suất vay mỗi lần giải ngân được thỏa thuận và ghi trên từng giấy nhận nợ; mục đích vay: chăm sóc cà phê.

- (2) Các khoản vay ngắn hạn từ Cán bộ công nhân viên được chi tiết như sau:

| STT              | Tên cá nhân        | Hợp đồng vay                | Ngày vay<br>(theo PL mới) | Số tiền vay   | Số dư cuối năm        | Lãi suất<br>(năm) |
|------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1                | Cao Văn Tứ         | 13/HĐ-TTVV                  | 01/10/2025                | 250.000.000   | 230.000.000           | 7,00%             |
| 2                | Cao Văn Tứ         | 14/HĐ-TTVV                  | 01/10/2025                | 1.000.000.000 | 1.000.000.000         | 7,00%             |
| 3                | Nguyễn Đức Dũng    | 09/HĐ-TTVV/EAPOK-DUNG       | 01/10/2025                | 335.000.000   | 335.000.000           | 6,50%             |
| 5                | Phùng Thị Diễm     | 10/2022/HĐ-TTVV/EAPOK-DIEM  | 01/10/2025                | 1.000.000.000 | 1.000.000.000         | 6,50%             |
| 6                | Phùng Thị Diễm     | 01/2023/HĐ-TTVV/EAPOK-DIEM  | 01/10/2025                | 1.000.000.000 | 1.000.000.000         | 6,50%             |
| 8                | Phùng Thị Diễm     | 01/2024/HĐ-TTVV/EAPOK-DIEM  | 06/02/2024                | 300.000.000   | 300.000.000           | 3,00%             |
| 10               | Nguyễn Thu Trang   | 02/2023/HĐ-TTVV/EAPOK-TRANG | 01/10/2025                | 2.300.000.000 | 1.700.000.000         | 6,50%             |
| 11               | Nguyễn Thu Trang   | 08/2023/HĐ-TTVV/EAPOK-TRANG | 01/10/2025                | 9.000.000.000 | 4.000.000.000         | 6,50%             |
| 12               | Lê Thị Thanh Huyền | 01/2025/HĐ-TTVV/EAPOK-HUYEN | 14/01/2025                | 2.000.000.000 | 2.000.000.000         | 5,00%             |
| 14               | Ngô Thị Thắng      | 02/2025/HĐ-TTVV/EAPOK-THẮNG | 01/10/2025                | 300.000.000   | 300.000.000           | 5,00%             |
| 15               | Ngô Văn Hùng       | 03/2025/HĐ-TTVV/EAPOK-HÙNG  | 08/05/2025                | 3.000.000.000 | 3.000.000.000         | 4,00%             |
| 16               | Nguyễn Thị Thúy    | 04/2025/HĐ-TTVV/EAPOK-THUY  | 02/10/2025                | 250.000.000   | 250.000.000           | 6,50%             |
| <b>Tổng cộng</b> |                    |                             |                           |               | <b>15.115.000.000</b> |                   |

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ EA PÓK**

Địa chỉ: Km 14, Tỉnh lộ 8, Xã Quảng Phú, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.18. Vốn chủ sở hữu****4.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                            | <b>Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu</b> |  |                       |
|----------------------------|---|--|-----------------------|
|                            | <b>Vốn góp của<br/>chủ sở hữu<br/>VND</b> | <b>LNST chưa<br/>phân phối<br/>VND</b> | <b>Cộng<br/>VND</b>   |
| Tại ngày 01/01/2024        | 93.885.000.000                            | (49.659.135.961)                       | 44.225.864.039        |
| Lỗi trong năm trước        | -   | (4.952.451.787)                        | (4.952.451.787)       |
| Tại ngày 01/01/2025        | 93.885.000.000                            | (54.611.587.748)                       | 39.273.412.252        |
| Lãi trong năm nay          | -   | 102.946.436                            | 102.946.436           |
| <b>Tại ngày 31/12/2025</b> | <b>93.885.000.000</b>                     | <b>(54.508.641.312)</b>                | <b>39.376.358.688</b> |

**4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|                              | <b>Tại ngày<br/>31/12/2025<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2025<br/>VND</b> |
|------------------------------|--|--|
| Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk | 30.221.000.000                         | 30.221.000.000                         |
| Ông Nguyễn Văn Dương         | 20.137.000.000                         | 20.137.000.000                         |
| Ông Ngô Văn Hùng             | 792.700.000                            | 792.700.000                            |
| Bà Ngô Thị Nhung             | 15.000.000.000                         | 15.000.000.000                         |
| Bà Nguyễn Thu Trang          | 23.000.000.000                         | 23.000.000.000                         |
| Các cổ đông khác             | 4.734.300.000                          | 4.734.300.000                          |
| <b>Cộng</b>                  | <b>93.885.000.000</b>                  | <b>93.885.000.000</b>                  |

**4.18.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

|                         | <b>Năm 2025<br/>VND</b> | <b>Năm 2024<br/>VND</b> |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Vốn góp đầu năm         | 93.885.000.000          | 93.885.000.000          |
| Vốn góp tăng trong năm  | -                       | -                       |
| Vốn góp giảm trong năm  | -                       | -                       |
| <b>Vốn góp cuối năm</b> | <b>93.885.000.000</b>   | <b>93.885.000.000</b>   |

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ EA PÓC**

Địa chỉ: Km 14, Tỉnh lộ 8, Xã Quảng Phú, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****4.18.4. Cổ phiếu**

|  | <u>Tại ngày<br/>31/12/2025</u> | <u>Tại ngày<br/>01/01/2025</u> |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành                | 9.388.500                      | 9.388.500                      |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng               | 9.388.500                      | 9.388.500                      |
| - Cổ phiếu phổ thông                                 | 9.388.500                      | 9.388.500                      |
| - Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu) | -                              | -                              |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)        | -                              | -                              |
| - Cổ phiếu phổ thông                                 | -                              | -                              |
| - Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu) | -                              | -                              |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                      | 9.388.500                      | 9.388.500                      |
| - Cổ phiếu phổ thông                                 | 9.388.500                      | 9.388.500                      |
| - Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu) | -                              | -                              |
| Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần   |                                |                                |

**4.18.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|  | <u>Năm 2025<br/>VND</u> | <u>Năm 2024<br/>VND</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty               | 102.946.436             | (4.952.451.787)         |
| Trích quỹ khen thưởng                                    | -                       | -                       |
| Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu      | 102.946.436             | (4.952.451.787)         |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm | 9.388.500               | 9.388.500               |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                          | <b>11</b>               | <b>(528)</b>            |

**4.18.6. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

|  | <u>Năm 2025<br/>VND</u> | <u>Năm 2024<br/>VND</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty               | 102.946.436             | (4.952.451.787)         |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                          | -                       | -                       |
| Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu             | 102.946.436             | (4.952.451.787)         |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm | 9.388.500               | 9.388.500               |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm       | -                       | -                       |
| Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu     | 9.388.500               | 9.388.500               |
| <b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>                        | <b>11</b>               | <b>(528)</b>            |

**4.19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

|                            | <u>Tại ngày<br/>31/12/2025</u> | <u>Tại ngày<br/>01/01/2025</u> |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Ngoại tệ các loại<br>+ USD | 83,63                          | 205,51                         |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|   | <b>Năm 2025</b><br><b>VND</b> | <b>Năm 2024</b><br><b>VND</b> |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Doanh thu cà phê sản xuất   | 21.726.941.750                | 15.224.183.000                |
| Doanh thu cà phê thu mua  | 910.573.800                   | 9.412.949.503                 |
| Doanh thu bò thịt   | 1.084.480.000                 | 761.058.784                   |
| Doanh thu ớt chỉ thiên  | 776.707.500                   | 6.601.547.174                 |
| Doanh thu đậu lạc   | 653.805.500                   | 230.610.011                   |
| Doanh thu điện năng lượng   | 1.800.000.000                 | 1.800.000.000                 |
| Doanh thu bắp sinh khối   | 3.149.188.000                 | 1.216.911.000                 |
| Doanh thu bắp hạt   | 1.375.606.258                 | -                             |
| Doanh thu đậu nành  | 191.920.000                   | 1.777.660.600                 |
| Doanh thu khác  | 1.209.416.000                 | 514.186.751                   |
| <b>Cộng</b>   | <b>32.878.638.808</b>         | <b>37.539.106.823</b>         |
| Trong đó: Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 7 | 1.800.000.000                 | 1.800.000.000                 |

**5.2. Giá vốn hàng bán**

|  | <b>Năm 2025</b><br><b>VND</b> | <b>Năm 2024</b><br><b>VND</b> |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Giá vốn cà phê sản xuất                              | 15.994.082.658                | 9.084.274.800                 |
| Giá vốn cà phê thu mua                               | 842.433.872                   | 6.344.621.269                 |
| Giá vốn bò thịt                                      | 1.592.305.195                 | 1.233.070.734                 |
| Giá vốn ớt chỉ thiên                                 | 953.726.733                   | 12.830.966.551                |
| Giá vốn đậu lạc                                      | 653.512.160                   | 125.591.985                   |
| Giá vốn điện năng lượng                              | 721.764.623                   | 721.764.623                   |
| Giá vốn bắp sinh khối                                | 2.090.243.471                 | 956.343.335                   |
| Giá vốn bắp hạt                                      | 1.188.941.407                 | -                             |
| Giá vốn đậu nành                                     | 179.839.016                   | 1.521.387.049                 |
| Giá vốn khác   | 902.093.376                   | 980.552.077                   |
| Trích lập / hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho | (120.722.904)                 | 964.102.388                   |
| <b>Cộng</b>  | <b>24.998.219.607</b>         | <b>34.762.674.811</b>         |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

## 5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

|  | Năm 2025<br>VND  | Năm 2024<br>VND  |
|--|------------------|------------------|
| Lãi tiền gửi   | 3.055.200        | 1.069.810        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm | 95.293           | 325.795          |
| <b>Cộng</b>  | <b>3.150.493</b> | <b>1.395.605</b> |

## 5.4. Chi phí tài chính

|                 | Năm 2025<br>VND      | Năm 2024<br>VND      |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay | 1.327.430.331        | 1.760.647.650        |
| <b>Cộng</b>     | <b>1.327.430.331</b> | <b>1.760.647.650</b> |

## 5.5. Chi phí bán hàng

|                        | Năm 2025<br>VND   | Năm 2024<br>VND    |
|------------------------|-------------------|--------------------|
| Chi phí bằng tiền khác | 20.467.640        | 203.124.323        |
| <b>Cộng</b>            | <b>20.467.640</b> | <b>203.124.323</b> |

## 5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

|  | Năm 2025<br>VND      | Năm 2024<br>VND      |
|--|----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên                                  | 3.515.292.932        | 3.662.580.462        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                   | 468.446.734          | 566.847.896          |
| Chi phí bằng tiền khác                             | 1.157.605.593        | 909.220.171          |
| Trích lập / hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi | (140.645.779)        | 68.619.862           |
| <b>Cộng</b>  | <b>5.000.699.480</b> | <b>5.207.268.391</b> |

## 5.7. Thu nhập khác

|   | Năm 2025<br>VND    | Năm 2024<br>VND    |
|---|--------------------|--------------------|
| Thu từ tiền khắc phục thiệt hại từ người dân      | -                  | 164.100.000        |
| Chi phí khảo sát lập đề án quy hoạch dự án Cư Suê | 50.040.000         | -                  |
| Xóa nợ một phần cho Công ty Đình Cung             | 44.000.000         | -                  |
| Các khoản thu nhập khác                           | 6.827.306          | 16.186.236         |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>100.867.306</b> | <b>180.286.236</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ EA PÓK**

Địa chỉ: Km 14, Tỉnh lộ 8, Xã Quảng Phú, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****5.8. Chi phí khác**

|                               | <b>Năm 2025</b>      | <b>Năm 2024</b>    |
|-------------------------------|----------------------|--------------------|
|                               | <b>VND</b>           | <b>VND</b>         |
| Lỗi thanh lý, nhượng bán TSCĐ | 1.377.380.020        | 701.846.552        |
| Phạt thuế, phạt chậm nộp      | 88.043.682           | -                  |
| Chi phí khác                  | 67.469.411           | 37.678.724         |
| <b>Cộng</b>                   | <b>1.532.893.113</b> | <b>739.525.276</b> |

**5.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                  | <b>Năm 2025</b>       | <b>Năm 2024</b>       |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                  | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 5.044.857.386         | 5.099.752.297         |
| Chi phí nhân công                | 12.946.345.271        | 11.868.715.877        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 5.381.759.624         | 6.350.497.181         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 729.251.206           | 2.836.696.405         |
| Chi phí khác bằng tiền           | 2.627.951.980         | 2.590.313.813         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>26.730.165.467</b> | <b>28.745.975.573</b> |

**5.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|  | <b>Năm 2025</b> | <b>Năm 2024</b> |
|--|-----------------|-----------------|
|  | <b>VND</b>      | <b>VND</b>      |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế  | 102.946.436     | (4.952.451.787) |
| - Hoạt động trồng trọt, chăn nuôi (miễn thuế)  | 784.663.702     | (6.994.468.021) |
| - Hoạt động khác (chịu thuế)   | (681.717.266)   | 2.042.016.234   |
| Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng  | 964.180.090     | 909.215.000     |
| - Chi phí không hợp lệ   | 964.180.090     | 264.923.899     |
| - Chi phí lãi vay bị loại trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020              | -               | 644.291.101     |
| Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm   | 95.293          | 325.795         |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm nay                               | 95.293          | 325.795         |
| Trừ: Lỗi năm trước chuyển sang   | 1.660.800.110   | 2.254.757.613   |
| - Hoạt động trồng trọt, chăn nuôi (miễn thuế)  | 1.660.800.110   | -               |
| - Hoạt động khác (chịu thuế)   | -               | 2.254.757.613   |
| Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh   | (593.768.877)   | (6.298.320.195) |
| - Hoạt động trồng trọt, chăn nuôi (miễn thuế)  | -               | (6.298.320.195) |
| - Hoạt động khác (chịu thuế)   | (593.768.877)   | -               |
| Thuế suất thuế TNDN  | 20%             | 20%             |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế của năm hiện hành</b> | <b>-</b>        | <b>-</b>        |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

|   | Năm 2025<br>VND       | Năm 2024<br>VND       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 12.050.000.000        | 10.700.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>12.050.000.000</b> | <b>10.700.000.000</b> |

**6.2. Số tiền thực trả gốc vay trong năm**

|   | Năm 2025<br>VND       | Năm 2024<br>VND       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Tiền chi trả gốc vay theo kế ước thông thường | 13.104.220.000        | 16.220.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>13.104.220.000</b> | <b>16.220.000.000</b> |

**7. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Danh sách các bên liên quan**

1. Ủy ban nhân dân Tỉnh Đắk Lắk
2. Công ty Cổ phần Le Delta
3. Công ty TNHH Le Delta Đắk Lắk 1
4. Công ty TNHH Le Delta Đắk Lắk 2
5. Công ty TNHH Le Delta Đắk Lắk 3
6. Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

**Mối quan hệ**

- Cổ đồng có ảnh hưởng
- Chung nhân sự quản lý chủ chốt
- Công ty con của Công ty Cổ phần Le Delta
- Công ty con của Công ty Cổ phần Le Delta
- Công ty con của Công ty Cổ phần Le Delta
- Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu với các bên liên quan như sau:

|                                 | Tại ngày<br>31/12/2025<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2025<br>VND |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu khác:                  |                               |                               |
| Công ty TNHH Le Delta Đắk Lắk 2 | -                             | 400.413.064                   |
| <b>Cộng - Xem thêm mục 4.5</b>  | <b>-</b>                      | <b>400.413.064</b>            |

|                                 | Tại ngày<br>31/12/2025<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2025<br>VND |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Người mua trả tiền trước :      |                               |                               |
| Công ty TNHH Le Delta Đắk Lắk 1 | 330.000.000                   | 330.000.000                   |
| Công ty TNHH Le Delta Đắk Lắk 2 | -                             | 330.000.000                   |
| Công ty TNHH Le Delta Đắk Lắk 3 | 400.000.000                   | 330.000.000                   |
| <b>Cộng - Xem thêm mục 4.12</b> | <b>730.000.000</b>            | <b>990.000.000</b>            |

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ EA PÓK**

Địa chỉ: Km 14, Tỉnh lộ 8, Xã Quảng Phú, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

|                                 | <u>Năm 2025</u><br><u>VND</u> | <u>Năm 2024</u><br><u>VND</u> |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Bán hàng và cung cấp dịch vụ:   |                               |                               |
| Công ty TNHH Le Delta Đắk Lắk 1 | 600.000.000                   | 600.000.000                   |
| Công ty TNHH Le Delta Đắk Lắk 2 | 600.000.000                   | 600.000.000                   |
| Công ty TNHH Le Delta Đắk Lắk 3 | 600.000.000                   | 600.000.000                   |
| <b>Cộng - Xem thêm mục 5.1</b>  | <b><u>1.800.000.000</u></b>   | <b><u>1.800.000.000</u></b>   |

Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát:

| Họ và tên             | Chức danh       | <u>Năm 2025</u><br><u>VND</u> | <u>Năm 2024</u><br><u>VND</u> |
|-----------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ông Ngô Văn Hùng      | Chủ tịch HĐQT   | 108.000.000                   | 108.000.000                   |
| Bà Huỳnh Thị Thu Thủy | Thành viên HĐQT | 42.000.000                    | 42.000.000                    |
| Ông Nguyễn Văn Dương  | Thành viên      | 42.000.000                    | 42.000.000                    |
| Bà Trần Thị Bích Ngọc | Trưởng BKS      | 36.000.000                    | 36.000.000                    |
| Bà Phùng Thị Diễm     | Thành viên BKS  | 12.000.000                    | 12.000.000                    |
| Bà Nguyễn Thị Thúy    | Thành viên BKS  | 8.000.000                     | 12.000.000                    |

Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của các thành viên Ban Giám đốc, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát:

| Họ và tên             | Chức danh                                  | <u>Năm 2025</u><br><u>VND</u> | <u>Năm 2024</u><br><u>VND</u> |
|-----------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Ông Ngô Văn Hùng      | Chủ tịch HĐQT                              | 170.000.000                   | 240.000.000                   |
| Bà Huỳnh Thị Thu Thủy | Thành viên HĐQT                            | 125.790.126                   | 98.239.718                    |
| Ông Nguyễn Văn Dương  | Thành viên HĐQT                            | -                             | -                             |
| Bà Trần Thị Bích Ngọc | Trưởng BKS                                 | -                             | -                             |
| Bà Phùng Thị Diễm     | Thành viên BKS                             | -                             | -                             |
| Bà Nguyễn Thị Thúy    | Thành viên BKS                             | 128.568.605                   | 110.471.199                   |
| Ông Huỳnh Trọng Phước | Giám đốc<br>(Bổ nhiệm ngày 01/05/2025)     | 195.749.684                   | 185.235.086                   |
| Ông Nguyễn Đức Dũng   | Phó Giám đốc<br>(Bổ nhiệm ngày 01/05/2025) | 120.768.214                   | 94.169.655                    |
| Ông Võ Đình Sang      | Phó Giám đốc<br>(Bổ nhiệm ngày 01/05/2025) | 166.105.509                   | 136.111.905                   |

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ EA PÓK**

Địa chỉ: Km 14, Tỉnh lộ 8, Xã Quảng Phú, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****8. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động với tiền thuê được ban hành theo quy định hiện hành và được chi tiết như sau:

|   | Năm 2025<br>VND    | Năm 2024<br>VND    |
|---|--------------------|--------------------|
| Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm | 313.779.594        | 448.256.561        |
| <b>Cộng</b>                               | <b>313.779.594</b> | <b>448.256.561</b> |

Hợp đồng thuê đất số 123/HĐTĐ ngày 20/12/2019 kèm Quyết định số 3388/QĐ-UBND ngày 12/11/2019 của UBND Tỉnh Đắk Lắk. Thời hạn thuê đất là 50 năm kể từ ngày 12/11/2019. Bên thuê đất có trách nhiệm trả tiền thuê đất hàng năm.

Hợp đồng thuê đất số 124/HĐTĐ ngày 20/12/2019 kèm Quyết định số 3389/QĐ-UBND ngày 12/11/2019 của UBND Tỉnh Đắk Lắk. Thời hạn thuê đất là kể từ ngày 12/11/2019 đến ngày 15/10/2043. Bên thuê đất có trách nhiệm trả tiền thuê đất hàng năm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

|                      | Tại ngày<br>31/12/2025<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2025<br>VND |
|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Từ 1 năm trở xuống   | 448.256.561                   | 448.256.561                   |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 1.793.026.244                 | 1.793.026.244                 |
| Trên 5 năm           | 7.191.398.799                 | 7.639.655.360                 |
| <b>Cộng</b>          | <b>9.432.681.604</b>          | <b>9.880.938.165</b>          |

**9. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính.



**Ngô Văn Hùng**  
 Chủ tịch Hội đồng quản trị  
 Đắk Lắk, ngày 21 tháng 03 năm 2026

**Hoàng Thị Thanh Huyền**  
 Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Mỹ Lệ**  
 Người lập

