

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ  
PHƯỚC AN  
PHUOC AN COFFEE JOINT STOCK  
COMPANY  
=oOo=  
Số/ No :27 /CV-CPPA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness

Đắk Lắk, ngày 21 tháng 04 năm 2025  
Dak Lak, April 21, 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
INFORMATION DISCLOSURE ON ELECTRONIC PORTAL  
OF THE STATE SECURITIES COMMISSION**

**Kính gửi/ To:** - Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước  
*The State Securities Commission*  
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.  
*Hanoi Stock Exchange.*

**Tên Công ty/Name of company:** CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ PHƯỚC AN/  
*PHUOC AN COFFEE JOINT STOCK COMPANY*

**Mã chứng khoán/Stock Code:** CPA

**Địa chỉ trụ sở chính/Address of headoffice:** Km 26, Quốc lộ 26, Huyện Krông Pắc,  
Tỉnh Đắk Lắk./ Km 26, National Route 26, Ea Yong Ward, Krong Pak District, DakLak  
Province, Viet Nam

**Điện thoại/Telephone:** (0262) 3521149.

**Người thực hiện công bố thông tin/ Person responsible for the information  
disclosure :** Bà Nguyễn Huyền Trâm – Tổng giám đốc/ Ms. Nguyễn Huyền Trâm – General  
Director

**Loại thông tin công bố/ Type of disclosed information:**

☐ 24h/ Within 24 hours    ☐ 72h/ Within 24 hours    ☐ Yêu cầu/ On demand  
☐ Bất thường/ Irregular info.    ☒ Định kỳ/ Periodic

**Nội dung thông tin công bố/ Public Disclosure Content:**

Công ty Cổ phần cà phê Phước An công bố thông tin Báo cáo thường niên năm 2024.  
Nội dung công bố thông tin đăng tại website: [www.phuocancoffee.com.vn/](http://www.phuocancoffee.com.vn/) *Phước An Coffee  
Joint Stock Company Announces the 2024 Annual Report. The full disclosure is available on our  
website at: [www.phuocancoffee.com.vn/](http://www.phuocancoffee.com.vn/)*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn  
chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./ *We commit that the  
information disclosed above is accurate and we take full responsibility before the law for  
the content of the information provided.*

**Đính kèm/ Attached:**

- Báo cáo thường niên năm 2024- Công ty Cổ phần cà phê Phước An./ *2024 Annual  
Report - Phước An Coffee Joint Stock Company.*

**Trân trọng/ Sincerely.**



**NGƯỜI THỰC HIỆN CBTT**

*Person Responsible for Information Disclosure*

**Tổng Giám đốc/ General Director**

**Nơi nhận/ Recipients:**

- Như trên/ As above;
- Lưu: VT / File: Admin;



*Nguyễn Huyền Lâm*

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ  
PHƯỚC AN**  
*PHUOC AN COFFEE JOINT STOCK  
COMPANY*  
=oOo=

Số/ No :26/BC-CPPA

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
*SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM*  
*Independence - Freedom - Happiness*

Đắk Lắk, ngày 21 tháng 04 năm 2025

Dak Lak, April 21, 2025

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ PHƯỚC AN NĂM 2024**  
**ANNUAL REPORT**  
**PHUOC AN COFFEE JOINT STOCK COMPANY – 2024**

**I. Thông tin chung/ General Information**

**1. Thông tin khái quát/ Overview Information:**

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ PHƯỚC AN/ *Trading name:*  
*PHUOC AN COFFEE JOINT STOCK COMPANY*

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: Số 6000183273 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đắk Lắk cấp lần đầu ngày 20/06/1996; đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 19-06-2023/ *Enterprise Registration Certificate No.: 6000183273 issued by the Department of Planning and Investment of Dak Lak Province, initially granted on June 20, 1996; 18th amendment registered on June 19, 2023.*

- Vốn điều lệ: 236.279.900.000 đồng/ *Charter capital: VND 236,279,900,000*

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 236.279.900.000 đồng/ *Owner's contributed capital:*  
*VND 236,279,900,000*

- Địa chỉ: Km 26, Quốc lộ 26, Xã Ea Yông, Huyện Krông Pắc, Tỉnh Đắk Lắk./  
*Address: Km 26, National Highway 26, Ea Yong Commune, Krong Pac District, Dak Lak Province*

- Số điện thoại/ *Tel:* (0262) 3521149

- Website: [www.phuocancoffee.com.vn](http://www.phuocancoffee.com.vn)

- Mã cổ phiếu/ *Stock code:* CPA

- Quá trình hình thành và phát triển/ *History of establishment and development:*

- Công ty Cổ phần Cà phê Phước An thực hiện cổ phần hóa theo Công văn số 6070/UBND-TCTM ngày 03/09/2013 của UBND Tỉnh về việc thí điểm cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cà phê Phước An và Quyết định số 693/QĐ-UBND ngày 23/03/2017 về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cà phê Phước An./ *Phuoc An Coffee Joint Stock Company underwent equitization under Official Dispatch No. 6070/UBND-TCTM dated September 3, 2013, issued by the People's Committee of Dak Lak Province regarding the pilot equitization of Phuoc An One Member Limited Liability Coffee Company, and Decision No. 693/QĐ-UBND dated March 23, 2017, approving the equitization plan of the company.*

- Ngày 10/08/2017, Công ty tổ chức Đại hội đồng cổ đông thành lập Công ty cổ phần Cà phê Phước An./ *On August 10, 2017, the Company held the General Meeting of Shareholders to establish Phuoc An Coffee Joint Stock Company.*

- Ngày 18/08/2017, Công ty TNHH MTV Cà phê Phước An được chuyển đổi thành Công ty cổ phần Cà phê Phước An theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6000183273 đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 18/08/2017 do Sở KH&ĐT tỉnh Đắk Lắk cấp với vốn điều lệ là 136.279.900.000 đồng; đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 02/6/2020 do Sở KH&ĐT tỉnh Đắk Lắk cấp với vốn điều lệ là 236.279.900.000 đồng./ *On August 18, 2017, Phuoc An One Member Limited Liability Coffee Company was officially converted into Phuoc An Coffee Joint Stock Company under Enterprise Registration Certificate No. 6000183273 (13th amendment) issued by the Department of Planning and Investment of Dak Lak Province, with charter capital of VND 136,279,900,000. The 14th amendment, issued on June 2, 2020, adjusted the charter capital to VND 236,279,900,000.*

- Ngày 16/10/2017, Công ty Cổ phần Cà phê Phước An được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) chấp thuận hồ sơ đăng ký công ty đại chúng theo Công văn số 6913/UBCK-GSĐC của UBCKNN./ *On October 16, 2017, the State Securities Commission of Vietnam (SSC) approved the Company's registration as a public company under Official Letter No. 6913/UBCK-GSĐC.*

- Ngày 26/11/2019, Công ty được Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Chứng khoán số 59/2019/GCNCP-VSD, với tổng số lượng cổ phiếu đăng ký là 13.627.990 cổ phiếu và mã chứng khoán là CPA và Đăng ký Chứng khoán thay đổi lần thứ 1 số 59/2019/GCNCP-VSD-1 ngày 26/06/2020./ *On November 26, 2019, the Vietnam Securities Depository (VSD) issued the Securities Registration Certificate No. 59/2019/GCNCP-VSD, registering a total of 13,627,990 shares under the stock code CPA. The first amendment to the certificate was made under No. 59/2019/GCNCP-VSD-1 dated June 26, 2020.*

- Ngày 20/12/2019, Công ty được Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) cấp Quyết định số 861/QĐ-SGDHN chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của CTCP Cà phê Phước An. Theo đó, cổ phiếu Công ty chính thức giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom từ ngày 30/12/2019./ *On December 20, 2019, the Hanoi Stock Exchange (HNX) issued Decision No. 861/QĐ-SGDHN, approving the registration for share trading of Phuoc An Coffee Joint Stock Company. Accordingly, the Company's shares were officially traded on the UPCoM system starting from December 30, 2019.*

## **2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh/ Business Lines and Areas of Operation:**

- Ngành nghề kinh doanh/ Business lines:

Stt No	Tên ngành Business Activity	Mã ngành Code
1	Trồng cây cà phê Coffee cultivation	0126
2	Chế biến cà phê Coffee processing	0163
3	Mua bán nông sản Trading of agricultural products	4620

+ Xã Ea Yông, Huyện Krông Pắc, Tỉnh Đắk Lắk

- Địa bàn kinh doanh/ *Ea Yong Commune, Krong Pac District, Dak Lak Province*

Areas of operation: + Xã Cư Né, Huyện Krông Buk, Tỉnh Đắk Lắk

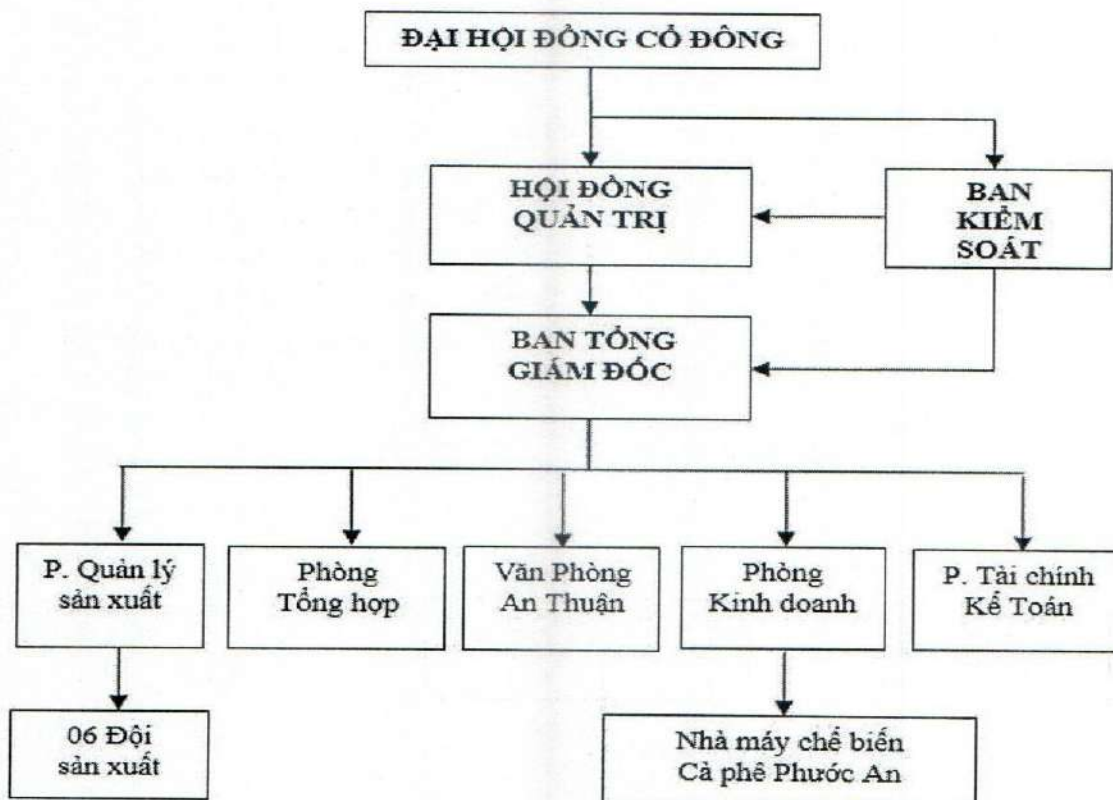
*Cu Ne Commune, Krong Buk District, Dak Lak Province*

**3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý/ Information on Governance Model, Business Organization, and Management Structure :**

- Mô hình quản trị/ *Governance model:*

- Đại hội đồng cổ đông/ *General Meeting of Shareholders*
- Hội đồng quản trị/ *Board of Directors*
- Ban kiểm soát/ *Supervisory Board*
- Tổng giám đốc/ *General Director*

- Cơ cấu bộ máy quản lý/ *Management structure:*



- Các công ty con, công ty liên kết: Không/ *Subsidiaries and affiliates: None.*

**4. Định hướng phát triển/ Development Orientation:**

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty/ *Primary objectives of the Company:*

+ Phát triển ổn định diện tích cà phê công ty đang quản lý/ *Ensure stable development of the coffee plantation area managed by the Company*

+ Chú trọng nâng cao chất lượng sản phẩm sau thu hoạch/ *Focus on improving post-harvest product quality*

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn/ *Medium- and long-term development strategy:*

- Các mục tiêu phát triển bền vững: (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty/ *Sustainable development goals (environmental, social, and community aspects) and key short- and medium-term programs :*

+ Duy trì sản xuất cà phê theo bộ tiêu chuẩn UTZ./ *Maintain coffee production in compliance with UTZ certification standards.*

+ Chú trọng đến công tác bảo vệ môi trường và phát triển cộng đồng khu vực công ty

tổ chức sản xuất./ *Prioritize environmental protection and community development in areas where the Company operates.*

**5. Các rủi ro/ *Risks*:** (Nêu các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc đối với việc thực hiện các mục tiêu của Công ty, trong đó có rủi ro về môi trường/  
*Risks that may affect the Company's production and business activities or the achievement of its objectives, including environmental risks*).

## **II. Tình hình hoạt động trong năm 2024/ *Operational Performance in 2024:***

### **1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh/ *Business and Production Activities:***

a. Sản phẩm sản xuất chủ yếu của Công ty/ *Main Products Manufactured by the Company:*

- Ngành nghề kinh doanh chính: Trồng, chăm sóc, thu mua, chế biến cà phê xuất khẩu cà phê./ *Core business activities: Cultivation, care, procurement, processing, and export of coffee.*

- Tổng sản lượng cà phê trong năm: <i>Total coffee production in the year</i>	131 tấn cà phê nhân. <i>131 tons of green coffee beans</i>
Trong đó/ <i>Including:</i>	
+ Sản lượng thu mua: <i>Procured volume</i>	48 tấn cà phê nhân. <i>48 tons of green coffee beans</i>
+ Sản lượng cà phê sản xuất: <i>Self-produced volume</i>	83 tấn cà phê nhân. <i>83 tons of green coffee beans</i>
- Tổng sản lượng cà phê tiêu thụ trong năm: 181 tấn cà phê nhân. <i>Total volume of coffee consumed during the year: 181 tons of green coffee beans</i>	

b. Tổng doanh thu/ *Total Revenue:*

- Tổng doanh thu thực hiện: 31,1 triệu đồng, trong đó/ *Total realized revenue: VND 31.1 million, including:*

+ Doanh thu thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: 30,3 triệu đồng./ *Revenue from sales of goods and provision of services: VND 30.3 million.*

+ Doanh thu hoạt động tài chính: 89,0 triệu đồng./ *Financial income: VND 89.0 million.*

+ Thu nhập khác : 715 triệu đồng./ *Other income: VND 715 million.*

c. Tình hình thực hiện so với kế hoạch/ *Performance Against Plan:* So sánh kết quả đạt được trong năm so với các chỉ tiêu kế hoạch và các chỉ tiêu năm liền kề. Phân tích cụ thể nguyên nhân dẫn đến việc không đạt/ đạt/vượt các chỉ tiêu so với kế hoạch và so với năm liền kề./ *A comparison of actual results achieved during the year with planned targets and the previous year's indicators. Detailed analysis of the reasons for underachievement, achievement, or surpassing of targets compared to both the planned figures and the prior year.*

<b>TT No</b>	<b>Chỉ tiêu Indicator</b>	<b>ĐVT Unit</b>	<b>Kế hoạch năm 2024 2024 Plan</b>	<b>TH năm 2024 2024 Actual</b>	<b>% tăng, giảm Increase/Decrease</b>
1	Doanh thu Revenue	Triệu đồng Million	40.000	31.100	Giảm 23% 23% Decrease

TT No	Chỉ tiêu Indicator	ĐVT Unit	Kế hoạch năm 2024 2024 Plan	TH năm 2024 2024 Actual	% tăng, giảm Increase/Decrease
		VND			
2	Chi phí Expenses	“	45.000	45.000	
3	Lợi nhuận trước thuế Profit Before Tax	“	(5.000)	(16.636)	Lỗ tăng 220% Increased Loss of 220%
4	Lợi nhuận sau thuế Profit After Tax	“	(5.000)	(16.636)	Lỗ tăng 220% Increased Loss of 220%

## 2. Tổ chức và nhân sự/ Organization and Human Resources:

- Danh sách Ban điều hành/ Executive Board Members:

2.1- Bà Nguyễn Huyền Trâm – Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc/ Ms. Nguyen Huyen Tram – Member of the Board of Directors, Chief Executive Officer (CEO)

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có/ Position held at other organizations: None

Số CP nắm giữ (thời điểm 31/12/2024): Không có/ Number of shares held (as of 31/12/2024): None

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có/ Shareholding of related persons: None

2.2- Ông Dương Kim Nhung – Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc/ Mr. Duong Kim Nhung – Member of the Board of Directors, Deputy CEO

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có/ Position held at other organizations: None

Số CP nắm giữ (thời điểm 31/12/2024): 32.686 cổ phiếu, chiếm 0,14% vốn điều lệ/ Number of shares held (as of 31/12/2024): 32,686 shares, accounting for 0.14% of charter capital

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có/ Shareholding of related persons: None

2.3- Ông Bùi Quốc Thịnh – Kế toán trưởng/ Mr. Bui Quoc Thinh – Chief Accountant

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không/ Position held at other organizations: None

Số CP nắm giữ (thời điểm 31/12/2024): 0 cổ phiếu/ Number of shares held (as of 31/12/2024): 0 shares

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có/ Shareholding of related persons: None

- Những thay đổi trong ban điều hành/ Changes in Executive Board:

+ Miễn nhiệm chức vụ Tổng giám đốc điều hành ông Hoàng Minh Châu, vào ngày 25/07/2024./ Dismissal of Mr. Hoang Minh Chau from the position of Chief Executive Officer on July 25, 2024.

- Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động./ Number of Employees and Human Resource Policies:

+ Tổng số lao động của Công ty tại thời điểm 31/12/2024 là 18 lao động, trong đó/

Total number of employees of the Company as of December 31, 2024: 18 employees, including:

<b>Yếu tố</b> <i>Category</i>	<b>Số lượng (người)</b> <i>Number of Employees</i>	<b>Cơ cấu (%)</b> <i>Proportion (%)</i>
+ Cao học, Đại học <i>Postgraduate and University Degree Holders</i>	08	44,4
+ Cao đẳng, trung cấp <i>College and Intermediate Vocational Graduates</i>	1	5,56
+ Công nhân kỹ thuật, lao động phổ thông <i>Skilled Workers and General Laborers</i>	09	50,0

- Các chính sách đối với người lao động/ *Employee Policies:*

\* Chính sách nhân sự chung/ *General Human Resources Policy:* Tất cả CBCNV của công ty đều được ký hợp đồng lao động, được tham gia bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, đều được nghỉ phép năm theo chế độ của nhà nước hiện hành, được xét lên lương khi đến kỳ hạn và các chế độ khác theo quy định./ *All employees of the Company sign labor contracts, participate in social insurance, health insurance, and are entitled to annual leave according to the current state regulations. They are also considered for salary increases at the due time and other benefits as per the Company's regulations.*

\* Chính sách tiền lương/ *Salary Policy:* Trên cơ sở nhận thức con người là yếu tố quyết định sự thành công của doanh nghiệp. Do đó, muốn giữ được con người nhất là công nhân kỹ thuật có tay nghề cao thì cần có chính sách đãi ngộ mà cụ thể là chính sách tiền lương phải tốt. Để đảm bảo tính công bằng và hợp lý trong tiền lương, công ty đã xây dựng quy chế trả lương, thưởng được quy định theo từng cấp bậc công việc đang đảm nhiệm./ *Recognizing that people are the key to the company's success, the Company focuses on retaining skilled workers, especially technical workers. Therefore, a good salary policy is crucial. To ensure fairness and appropriateness in compensation, the Company has developed a salary and bonus system based on job levels.*

- Chương trình đào tạo/ *Training Programs:*

\* Chính sách tuyển dụng, đào tạo, tuyển dụng/ *Recruitment and Training Policy:* công ty rất chú trọng phát triển nguồn nhân lực có trình độ và tay nghề cao. Tùy theo yêu cầu công việc, Công ty ban hành quy chế tuyển dụng cụ thể cho từng bộ phận, phòng ban. Tiêu chí tuyển dụng của Công ty là tuyển dụng các nhân sự có trình độ chuyên môn cao, năng động và tốt nghiệp từ các trường Đại học trong và ngoài nước./ *The Company places great emphasis on developing highly skilled human resources. Depending on the job requirements, the Company has set specific recruitment regulations for each department. The Company's recruitment criteria prioritize candidates with high professional qualifications, dynamic personalities, and graduates from both domestic and international universities.*

\* Công tác đào tạo và nâng cao tay nghề/ *Training and Skill Enhancement:* Công ty rất chú trọng đến công tác đào tạo và tự đào tạo cho nhân viên cũng như bộ phận quản lý, văn phòng. Đối với các cán bộ quản lý, văn phòng, tùy theo yêu cầu công việc Công ty sẽ đài thọ toàn bộ chi phí đào tạo nghiệp vụ cho nhân viên. Công ty thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo, tập huấn về các chương trình quản lý kiểm soát chất lượng theo các tiêu chuẩn mà Công ty đã đạt được .../ *The Company is committed to employee training and self-training for both staff and management. For managerial and office employees, the Company fully sponsors professional training costs based on job requirements. Regular training courses and*

workshops are organized to enhance skills in quality management programs in line with the Company's standards.

- Các chế độ chính sách khác đối với người lao động/ *Other Policies for Employees:*  
Bên cạnh, việc bảo đảm các chính sách theo Luật Lao động và thỏa ước lao động tập thể. Công ty và Công đoàn cơ sở thực hiện các chế độ trợ cấp khó khăn, thăm hỏi khi người lao động bị ốm đau, hiếu hỷ./ *In addition to complying with Labor Law and collective bargaining agreements, the Company and the local Trade Union implement hardship allowances, provide support when employees are ill, and offer condolences in case of personal events such as bereavement or weddings.*

### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án/ *Investment and Project Implementation:*

a) Các khoản đầu tư lớn: Không có/ *Large Investments: None*

b) Các công ty con, công ty liên kết: Không có/ *Subsidiaries and Affiliates: None*

### 4. Tình hình tài chính/ *Financial Situation:*

a) Tình hình tài chính/ *Financial Situation:*

Đvt : triệu đồng

TT No	Chỉ tiêu <i>Indicator</i>	Năm 2023 <i>Year 2023</i>	Năm 2024 <i>Year 2024</i>	% Tăng, giảm <i>% Increase/Decrease</i>
1	Tổng giá trị tài sản <i>Total Assets</i>	126.926	103.430	Giảm 18,5% <i>18.5% Decrease</i>
2	Doanh thu thuần <i>Net Revenue</i>	22.603	30.303	Tăng 34,0% <i>34 % Increase</i>
3	Lợi nhuận từ Hoạt động kinh doanh <i>Operating Profit</i>	(17.016)	(17.333)	Tăng lỗ 2,0% <i>Loss increased by 2.0%</i>
4	Lợi nhuận khác <i>Other Income</i>	1.148	698	Giảm 39% <i>39% Decrease</i>
5	Lợi nhuận trước thuế <i>Profit Before Tax</i>	-15.868	-16.636	Tăng lỗ 5% <i>Loss increased by 5.0%</i>
6	Lợi nhuận sau thuế <i>Profit After Tax</i>	-15.868	-16.636	Tăng lỗ 5% <i>Loss increased by 5.0%</i>

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu/ *Key Financial Indicators:*

TT No	Chỉ tiêu <i>Indicator</i>	Năm 2023 <i>Year 2023</i>	Năm 2024 <i>Year 2024</i>	Ghi chú <i>Note</i>
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán <i>Liquidity Ratios</i>			
+	Hệ số thanh toán ngắn hạn(Tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn) <i>Current Ratio = Current Assets / Current Liabilities</i>	0,66	1,18	
+	Hệ số thanh toán nhanh(Tài sản ngắn hạn-hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn <i>Quick Ratio = (Current Assets –</i>	0,30	0,27	

TT No	Chỉ tiêu Indicator	Năm 2023 Year 2023	Năm 2024 Year 2024	Ghi chú Note
	<i>Inventories) / Current Liabilities</i>			
2	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b> <b>Capital Structure Ratios</b>			
+	Hệ số nợ/Tổng tài sản <i>Debt to Total Assets Ratio = Total Liabilities / Total Assets</i>	0,55	0,6	
+	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu <i>Debt to Equity Ratio = Total Liabilities / Owner's Equity</i>	1,21	1,53	
3	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b> <b>Operating Efficiency Ratios</b>			
+	Vòng quay hàng tồn kho <i>Inventory Turnover Ratio</i>	0,85	1,05	
	<i>Giá vốn hàng bán/hàng tồn kho</i> <i>Cost of Goods Sold / Average Inventory</i>			
+	Doanh thu thuần/tổng tài sản <i>Net Revenue / Total Assets</i>	0,18	0,29	
4	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b> <b>Profitability Ratios</b>			
+	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần <i>Net Profit Margin = Net Profit After Tax / Net Revenue</i>	-0,70	-0,55	
+	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu <i>Return on Equity (ROE) = Net Profit After Tax / Owner's Equity</i>	-0,28	-0,41	
+	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản <i>Return on Assets (ROA) = Net Profit After Tax / Total Assets</i>	-0,13	-0,16	
+	Hệ số Lợi nhuận HĐSXKD/Doanh thu thuần <i>Operating Profit Margin = Operating Profit / Net Revenue</i>	-0,75	-0,55	

**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ Shareholder Structure and Changes in Owner's Equity Investment:**

a) Cổ phần/ Shares	- Tổng số cổ phần đang lưu hành	23.627.990 cổ phần
	<i>Total number of outstanding shares</i>	23,627,990 shares
	- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do	23.586.294 cổ phần
	<i>Number of freely transferable shares</i>	23,586,294 shares
	- Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng	41.696 cổ phần
	<i>Number of restricted shares</i>	41,696 shares

b) Cơ cấu cổ đông: Chốt tại ngày 29/3/2024 như sau/ *Shareholder Structure: As of the record date March 29, 2024, the shareholder structure is as follows:*

Stt No.	Cổ đông <i>Shareholder Type</i>	Số lượng cổ đông <i>Number of Shareholders</i>	Số lượng CP sở hữu <i>Number of Shares Held</i>	Tỷ lệ % So VDL <i>% of Charter Capital</i>
1	Cổ đông trong nước <i>Domestic Shareholders</i>	207	23.627.990	100,00%
	- Cổ đông nhà nước (UBND Tỉnh Đắk Lắk) <i>- State Shareholder (Dak Lak People's Committee)</i>	1	4.769.796	20,19%
	- Cổ đông khác (Công đoàn C.ty Phước An) <i>- Other Shareholders (Phuoc An Trade Union)</i>	1	10.000	0,04%
	- Cá nhân/ <i>- Individual Shareholders</i>	205	18.848.194	79,77%
2	Cổ đông nước ngoài/ <i>Foreign Shareholders</i>	0	0	0%
3	Cổ phiếu quỹ/ <i>Treasury Shares</i>	0	0	0%
	<b>Tổng cộng/ Total</b>	<b>207</b>	<b>23.627.990</b>	<b>100%</b>

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ *Changes in the Owner's Equity Investment:*

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ/ *Treasury Share Transactions:* Không có/ *None*

e) Các chứng khoán khác/ *Other Securities:* Không có/ *None*

#### 6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty./ *Report on the Company's Environmental and Social Impacts*

##### 6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu/ *Management of Raw Materials:*

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm/ *Total amount of raw materials used for the production and packaging of the company's principal products and services:*

b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức/ *Percentage of recycled raw materials used for the production of principal products and services:*

##### 6.2. Tiêu thụ năng lượng/ *Energy Consumption:*

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp: Điện năng tiêu thụ khoảng: 400.000 Kw./ *Direct and indirect energy consumption: Electricity consumption: approximately 400,000 kWh.*

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Không có./ *Energy savings through efficiency initiatives: None.*

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết

kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này: Không có./ *Reports on energy-saving initiatives (including the provision of energy-efficient products and services or the use of renewable energy), and the results of such initiatives: None.*

6.3. Tiêu thụ nước: (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)/ *Water Consumption (Annual business operation consumption)*

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng/ *Water sources and consumption volume:*

- Nguồn cung cấp nước: Hồ đập thủy lợi/ *Source: Irrigation reservoirs*

- Lượng nước sử dụng cho chế biến cà phê: 0 m<sup>3</sup>/ *Water used for coffee processing: 0 m<sup>3</sup>*

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng/ *Percentage and total volume of recycled and reused water:*

6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường/ *Compliance with Environmental Protection Laws:*

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có/ *Number of violations due to non-compliance with environmental laws and regulations: None.*

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có./ *Total penalties paid due to non-compliance with environmental laws and regulations: None.*

6.5. Chính sách liên quan đến người lao động/ *Employee-Related Policies:*

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động/ *Number of employees and average salary:*

- Số lượng lao động : 18 người/ *Number of employees: 18*

- Mức lương trung bình: 10.600.000 đồng/người/tháng./ *Average monthly salary: VND 10,600,000/person/month.*

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động: Đảm bảo mọi chế độ cho người lao động./ *Labor policies to ensure employee health, safety, and welfare: The company ensures full compliance with all labor-related regimes and policies for employees.*

c) Hoạt động đào tạo người lao động/ *Employee training activities:*

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm theo nhân viên và theo phân loại nhân viên./ *Average annual training hours per employee and by employee classification.*

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp./ *Skills development and continuous learning programs to support employees in job retention and career advancement.*

6.6. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương/ *Community Responsibility Report:*

Các hoạt động đầu tư cộng đồng và hoạt động phát triển cộng đồng khác, bao gồm hỗ trợ tài chính nhằm phục vụ cộng đồng./ *Community investment and development activities, including financial support to serve local communities.*

6.7. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN/ *Report on Green Capital Market Activities (as per SSC guidelines).*

### III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc/ Management Report and Assessment

#### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh/ Evaluation of Business Performance:

##### Kết quả kinh doanh/ Business results:

- Lợi nhuận/ Profit: (16.636) triệu đồng/ (VND 16,636 million) (Loss)
- Nguyên nhân kinh doanh không hiệu quả/ Reasons for ineffective business performance:

+ Trích lập Dự phòng nợ phải thu khó đòi theo qui định trong năm: 17,9 tỷ đồng./ A provision for doubtful debts was made in accordance with regulations during the year, totaling VND 17.9 billion.

+ Do các hộ nhận khoán vườn cây của Công ty không nộp sản lượng, do vậy giá thành chi phí Cà phê sản xuất tăng, dẫn đến giá vốn tăng ảnh hưởng lớn đến kết quả SXKD trong năm./ Households contracted to manage company coffee farms did not deliver the committed output, resulting in an increase in production costs of coffee, which significantly raised the cost of goods sold and negatively impacted business performance.

#### 2. Tình hình tài chính/ Financial Situation

##### a) Tình hình tài sản/ Asset Status:

Phân tích tình hình tài sản, biến động tình hình tài sản (phân tích, đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản, nợ phải thu xấu, tài sản xấu ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh)/ Analysis of asset conditions and changes, including evaluation of asset use efficiency, bad debts, and impaired assets affecting business performance.

Tài sản cố định của công ty không biến động nhưng do đánh giá lại tài sản đưa vào cổ phần hóa nên giá trị tài sản tăng rất lớn làm ảnh hưởng đến kết quả sản xuất kinh doanh trong kỳ, một năm đưa vào chi phí khấu hao Tài sản cố định là: 11,1 tỷ đồng./ The company's fixed assets remained stable, but a revaluation of assets due to equitization significantly increased asset value, affecting operational results. The annual depreciation expense for fixed assets was VND 11.1 billion.

##### b) Tình hình nợ phải trả/ Liabilities:

- Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ: Hiện nay dư nợ vay ngắn hạn của công ty đến ngày 31/12/2024: 35.000.000.000VNĐ./ Current liabilities and major changes: As of December 31, 2024, the company's short-term loan balance was VND 35 billion.

- Phân tích nợ phải trả xấu, ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, ảnh hưởng chênh lệch lãi vay/ Analysis of bad debts, exchange rate differences, and interest rate differences affecting business results:

Do dự nợ vay lớn nên năm 2024 chi phí lãi vay đưa vào kết quả sản xuất kinh doanh, với số tiền: 3,082 tỷ đồng./ Due to high borrowing levels, interest expenses recognized in the 2024 business results totaled VND 3.082 billion.

#### 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý/ Improvements in Organizational Structure, Policies, and Management:

- Sắp xếp lao động phù hợp với tình hình hoạt động của công ty theo hướng tinh giảm./ Restructuring of human resources to align with the company's operational conditions, aiming for leaner staffing.

- Thay đổi mô hình quản lý, phân công nhiệm vụ cụ thể đến từng cá nhân để thực

hiện./ *Management model revised with clearly assigned responsibilities to individuals.*

**4. Kế hoạch phát triển trong tương lai./ *Future Development Plans***

**5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có)/ *Management's Explanation Regarding Auditor's Opinions (if any)***

**6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty/ *Management's Assessment Regarding Environmental and Social Responsibilities***

a) *Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...)/ Environmental indicators (water and energy consumption, emissions, etc.):*

- Các hoạt động của Công ty tuân thủ theo Luật bảo vệ môi trường quy định./ *All company activities comply with the Environmental Protection Law.*

- Các hoạt động phát sinh phát thải được giám sát, báo cáo theo quy định./ *All emission-generating activities are monitored and reported in accordance with regulations.*

b) *Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động/ Assessment Regarding Labor Issues:*

- Công ty luôn quan tâm đến yếu tố tinh thần, nguồn thu nhập và sức khỏe người lao động trong toàn công ty./ *The Company consistently prioritizes employee welfare, including mental well-being, income stability, and health care across the entire workforce.*

c) *Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương/ Assessment Regarding Corporate Social Responsibility to the Local Community:*

- Tham gia tích cực các hoạt động từ thiện tại địa phương./ *The Company actively participates in charitable activities within the local community.*

**IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty/ *Assessment of the Company's Operations by the Board of Directors.***

**1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội/ *Evaluation of Company Activities by the Board of Directors, including Environmental and Social Responsibility:***

- Hoạt động của công ty duy trì, ổn định và từng bước phát triển./ *The Company's operations are maintained in a stable manner and are gradually developing.*

- Tất cả các hoạt động của công ty luôn chú trọng và quan tâm đến bảo vệ môi trường bền vững./ *All activities consistently emphasize and prioritize sustainable environmental protection.*

- Tham gia tích cực và có trách nhiệm trong công tác đảm bảo đời sống cho người lao động, an sinh xã hội trên địa bàn công ty hoạt động./ *The Company actively and responsibly contributes to improving employees' quality of life and to social welfare in the areas where it operates.*

**2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty./ *Evaluation of the Company's Management Board***

- Ban giám đốc công ty đã điều hành hoạt động của công ty đúng theo chủ trương, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, nghị quyết của HĐQT./ *The Management Board has conducted operations in accordance with the orientations and resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors.*

- Các hoạt động của công ty tuân thủ theo các quy định của điều lệ công ty và Pháp luật nhà nước./ *All company activities are conducted in compliance with the Company's Charter and State Laws.*

**3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị/ Plans and Directions from the Board of Directors:**

- Duy trì hoạt động sản xuất của công ty ổn định và phát triển./ *Continue to maintain and develop stable production activities of the Company.*

**V. Quản trị công ty./ Corporate Governance**

**1. Hội đồng quản trị./ Board of Directors**

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị/ *Members and Structure of the Board of Directors:*

TT No.	Họ và tên Full Name	Chức vụ Position	Số CP sở hữu Number of Shares Held		Ghi chú Note
			Số lượng Quantity	Tỷ lệ Percentage	
1	Lê Nguyên Hòa Mr. Le Nguyen Hoa	Chủ tịch HĐQT Chairman of the Board of Directors	0	0%	
2	Hồ Sỹ Trung Mr. Ho Sy Trung	PCT HĐQT Vice Chairman of the Board of Directors	4.769.796	20,19%	Người đại diện vốn nhà nước tại DN. Representative of State Capital at the Enterprise
3	Nguyễn Huyền Trâm Mrs. Nguyen Huyen Tram	Thành viên Member of the Board	0	0%	
4	Dương Kim Nhung Mr. Duong Kim Nhung	Thành viên Member of the Board	32.686	0,14%	
5	Tôn Thị Bích Vân Mrs. Ton Thi Bich Van	Thành viên Member of the Board	0	0%	

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có./ *Committees under the Board of Directors: None*

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị/ *Activities of the Board of Directors:*

HĐQT đã quản lý, chỉ đạo điều hành công ty tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, điều lệ tổ chức hoạt động của công ty và tổ chức triển khai nghị quyết của ĐHĐCĐ./ *The Board of Directors (BOD) has managed and directed the Company in compliance with the provisions of the Law on Enterprises, the Company's Charter, and has implemented the resolutions of the General Meeting of Shareholders (GMS).*

Tổ chức họp định kỳ và bất thường/ *Meetings (Regular and Extraordinary):* Định kỳ hàng tháng HĐQT đã họp để đánh giá các báo cáo của ban Tổng giám đốc về các hoạt động quản lý, kinh doanh của công ty để có những biện pháp chỉ đạo kịp thời, đúng đắn các hoạt động của công ty. Trong một số trường hợp, HĐQT họp bất thường để giải quyết các kiến nghị, vướng mắc của ban Tổng giám đốc./ *The BOD held regular monthly meetings to review reports from the General Director on the Company's management and business operations, enabling timely and appropriate direction. In special cases, extraordinary meetings were convened to address recommendations and issues raised by the General Director.*

Công tác quản lý, chỉ đạo điều hành Công ty: HĐQT đã có những quyết định trong quản lý, chỉ đạo điều hành Công ty/ *Management and Direction of the Company: The BOD has made decisions regarding the management and direction of the Company, including:*

+ Thống nhất và phân công nhiệm vụ của từng thành viên của HĐQT theo từng lĩnh vực cụ thể nhằm phát huy tối đa thế mạnh của từng cá nhân và nâng cao hiệu quả tổ chức và quản lý điều hành của HĐQT./ *Agreeing on and assigning specific responsibilities to each BOD member based on their strengths to maximize individual contributions and improve organizational and operational efficiency.*

+ Hàng tháng, HĐQT thường xuyên cử người tham gia các buổi giao ban của công ty để nắm bắt kết quả giải quyết công việc của từng phòng ban, bộ phận quản lý cũng như trực tiếp có ý kiến góp ý, chỉ đạo để kịp thời giải quyết những phát sinh vướng mắc trong quản lý điều hành của ban TGD nhằm điều hành hoạt động của công ty theo đúng định hướng và mục tiêu của Đại hội đồng cổ đông đã đề ra./ *Monthly, the BOD regularly assigned members to attend the Company's briefings to stay informed about departmental performance and provide direct feedback and guidance, ensuring prompt resolution of issues and alignment of management activities with the orientation and objectives set forth by the GMS.*

+ Ban hành Nghị quyết thống nhất về chủ trương, chính sách của Công ty trong các hoạt động quản lý điều hành hoạt động SXKD./ *Issued Resolutions to unify the Company's orientations and policies in management and operation of business and production activities.*

+Chỉ đạo hoàn thành xây dựng các quy chế, nội quy hoạt động của công ty./ *Directed the completion of internal regulations and operating rules of the Company.*

+ Kết hợp với Ban kiểm soát quyết định lựa chọn công ty kiểm toán để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của công ty./ *In coordination with the Supervisory Board, selected the auditing firm to audit the Company's financial statements.*

+ Quyết định ngày triệu tập, thời gian, địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 cũng như các nội dung khác trình ĐHĐCĐ quyết định theo quy định của Pháp luật và Điều lệ công ty./ *Decided on the date of convocation, time, and venue of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders (AGM), as well as other matters to be submitted to the AGM for decision in accordance with the Law and the Company's Charter.*

Trong năm 2024, HĐQT đã tổ chức 06 cuộc họp, kết quả đã ban hành 03 Nghị quyết, cụ thể như sau/ *In 2024, the Board of Directors held 06 meetings, resulting in the issuance of 03 Resolutions, as follows:*

TT No.	Số Nghị quyết Resolution No.	Ngày Date	Nội dung chủ yếu Main Content	Tỷ lệ Approval Rate
01	01-2024/NQ-HĐQT	05/03/2024	Chốt danh sách cổ đông để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 <i>Finalizing the list of shareholders for the Annual General Meeting of Shareholders 2024</i>	100%
02	02-2024/NQ-HĐQT	07/06/2024	Phê duyệt phương án thanh lý, gia hạn hợp đồng giao khoán vườn cây của Công ty cổ phần cà phê Phước An. <i>Approval of the liquidation plan and extension of the coffee farm leasing contract for Phước An Coffee Joint Stock Company</i>	100%
03	03-2024/NQ-HĐQT	26/07/2024	Phê duyệt chủ trương thu nợ sản phẩm cà phê các Hộ nhận khoán vườn cây của Công ty tại vùng An Thuận. <i>Approval of the debt collection plan for</i>	100%

			coffee products from farm leaseholders in An Thuận area	
--	--	--	---	--

d) *Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập. Hoạt động của các tiểu ban trong HĐQT: Công ty không có các chức danh này./ Activities of Independent Members of the Board of Directors. Activities of Committees within the Board of Directors: The Company does not have such positions.*

e) *Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên HĐQT tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: Trong năm công ty không có phát sinh./ List of Board Members with Corporate Governance Certificates. List of Board Members who participated in corporate governance programs during the year: The Company did not have any occurrences during the year.*

## 2. Ban Kiểm soát/ Supervisory Board.

a) *Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát/ Members and Structure of the Supervisory Board :*

TT No.	Họ Tên Full Name	Chức vụ Position	Ngày bắt đầu/không còn là TVBSS Start Date/End Date as Supervisory Board Member	Số CP sở hữu Number of Shares Owned	Tỷ lệ Percentage
1	Nguyễn Thị Tri Ms. Nguyen Thi Tri	Trưởng Ban/ Head of the Supervisory Board	22-04-2022	0	0%
2	Trần Thị Kim Oanh Mrs. Tran Thi Kim Oanh	Thành viên/ Member of the Supervisory Board	22-04-2022	0	0%
3	Lê Văn Khuân Mr. Le Van Khuan	Thành viên/ Member of the Supervisory Board	22-04-2022	11.426	0,05%

b) *Hoạt động của Ban kiểm soát/ Activities of the Supervisory Board:*

Trong năm 2024, Ban kiểm soát tổ chức họp 04 lần/ In 2024, the Supervisory Board held 04 meetings:

- Lần họp thứ nhất: ngày 28/03/2024: Nội dung: Kiểm tra, thẩm định Báo cáo tài chính năm 2023 (đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán)./ *First Meeting: March 28, 2024: Agenda: Review and validate the 2023 Financial Report (audited by Ernst & Young Vietnam LLC).*

- Lần họp thứ hai: ngày 22/04/2024: Nội dung: Thông qua Báo cáo công tác kiểm soát trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2024./ *Second Meeting: April 22, 2024: Agenda:*

*Approve the Supervisory Report to be presented at the Annual General Meeting of Shareholders in 2024.*

- Lần họp thứ ba: ngày 05/08/2024: Nội dung: Kiểm tra, thẩm định Báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm 2024 (đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán)./ *Third Meeting: August 5, 2024: Agenda: Review and validate the Financial Report for the first six months of 2024 (audited by Ernst & Young Vietnam LLC).*

- Lần họp thứ tư: ngày 25/10/2024: Nội dung: Kiểm tra, thẩm định Báo cáo tài chính 09 tháng đầu năm 2024 (đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán)./ *Fourth Meeting: October 25, 2024: Agenda: Review and validate the Financial Report for the first nine months of 2024 (audited by Ernst & Young Vietnam LLC).*

Ban kiểm soát đã bám sát các nội dung được thông qua tại các kỳ Đại hội đồng cổ đông; các quy định tại Điều lệ công ty, Pháp luật Nhà nước và các quy chế, nghị quyết, quyết định của HĐQT Công ty CPCP Phước An đề ra./ *The Supervisory Board has closely followed the contents approved at the Shareholders' General Meetings; the regulations of the Company's Charter, the law, and the resolutions and decisions of the Board of Directors of Phuoc An Coffee Joint Stock Company.*

Trong năm 2024, Ban kiểm soát không phát hiện trường hợp nào vi phạm pháp luật và Điều lệ Công ty trong quá trình sản xuất kinh doanh./ *In 2024, the Supervisory Board did not identify any violations of laws or the Company's Charter during business operations.*

Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị Công ty gồm có 05 thành viên, các thành viên của Hội đồng quản trị đã hoạt động tích cực với tinh thần trách nhiệm cao, đưa ra những quyết định chỉ đạo kịp thời. Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị ban hành phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, bám sát Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông./ *Supervision of the Board of Directors' activities: The Board of Directors of the Company consists of 5 members. These members have actively worked with a high sense of responsibility and made timely decisions. The resolutions and decisions made by the Board of Directors are in accordance with the law and the Company's Charter and are closely aligned with the resolutions of the General Meeting of Shareholders.*

Giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc: Tổng Giám đốc đã có nhiều nỗ lực đảm bảo duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh, điều hành quản lý và phát huy các nguồn lực về vốn, tài sản và lao động của Công ty, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước và các chế độ chính sách cho người lao động./ *Supervision of the General Director's activities: The General Director has made significant efforts to ensure the continuation of business operations, manage resources effectively, and fulfill obligations to the state and employee benefits as per the relevant regulations and policies.*

**3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát./** *Transactions, remuneration, and benefits of the Board of Directors, Executive Board, and Supervisory Board.*

a) *Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:* Trong năm 2024 do kết quả kinh doanh chưa đạt hiệu quả, HĐQT quyết định không chi trả thù lao cho HĐQT và Ban kiểm soát./ *Salary, bonuses, remuneration, and benefits: In 2024, due to unsatisfactory business results, the Board of Directors decided not to pay any remuneration to the Board of Directors and the Supervisory Board.*

b) *Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:* Trong năm 2024 không có phát sinh./ *Share transactions of insiders: No transactions occurred in 2024.*

c) *Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:* Trong năm 2024 không có phát sinh./

*Contracts or transactions with insiders: No transactions occurred in 2024.*

*d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Năm 2024 Công ty thực hiện đầy đủ những nội dung theo quy định pháp luật về quản trị công ty./ Implementation of corporate governance regulations: In 2024, the Company fully complied with the legal requirements regarding corporate governance.*

## **VI. Báo cáo tài chính/ Financial Report**

### **1. Ý kiến kiểm toán/ Audit Opinion**

Đính kèm văn bản số 11940988/67725879 ngày 25/03/2025 của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam về Báo cáo kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2024 của Công ty Cổ phần cà phê Phước An./ Attached is document number 11940988/67725879 dated March 25, 2025, from Ernst & Young Vietnam LLC regarding the audit report on the financial statements for the fiscal year 2024 of Phước An Coffee Joint Stock Company.

### **2. Báo cáo tài chính được kiểm toán. (đính kèm)/ Audited Financial Statements (attached)**

Trên đây là Báo cáo thường niên về hoạt động của Công ty Cổ phần cà phê Phước An trong năm 2024./ This is the Annual Report on the activities of Phước An Coffee Joint Stock Company for the year 2024.

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY  
LEGAL REPRESENTATIVE OF THE COMPANY**

**TỔNG GIÁM ĐỐC/**



*Nguyễn Huyền Lâm*

## **Công ty Cổ phần Cà phê Phước An**

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



**Shape the future  
with confidence**

**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 32

# Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An ("Công ty") được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 6000183273 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20 tháng 6 năm 1996. Công ty sau đó đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") sửa đổi, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 18 cấp ngày 19 tháng 6 năm 2023.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là sản xuất, kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp và cho thuê nhà kho.

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Nguyên Hòa	Chủ tịch
Ông Hồ Sỹ Trung	Phó Chủ tịch
Bà Tôn Thị Bích Vân	Thành viên
Bà Nguyễn Huyền Trâm	Thành viên
Ông Dương Kim Nhung	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Tri	Trưởng Ban
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên
Ông Lê Văn Khuân	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Huyền Trâm	Tổng Giám đốc
Ông Dương Kim Nhung	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Nguyên Hòa	Chủ tịch
Bà Nguyễn Huyền Trâm	Tổng Giám đốc

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Cà phê Phước An ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính; và
- ▶ lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Huyền Trâm  
Tổng Giám đốc

Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2025

Số tham chiếu: 11940988/67725879

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Cà phê Phước An**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Cà phê Phước An ("Công ty") được lập ngày 25 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 32 bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng 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 Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Lê Vũ Trường  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1588-2023-004-1



Trần Thanh Thúy  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 3076-2024-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>29.172.827.738</b>	<b>42.068.392.523</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>4.418.262.999</b>	<b>3.300.115.501</b>
111	1. Tiền		4.418.262.999	3.300.115.501
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.258.665.398</b>	<b>15.756.526.593</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	276.521.600	44.150.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	411.805.682	411.805.682
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	48.987.412.570	44.775.714.117
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(47.417.074.454)	(29.475.143.206)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>22.403.646.610</b>	<b>22.911.860.198</b>
141	1. Hàng tồn kho		22.403.646.610	22.911.860.198
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>92.252.731</b>	<b>99.890.231</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		10.158.331	17.795.831
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	82.094.400	82.094.400
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>74.257.899.214</b>	<b>84.857.958.604</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>65.882.882.391</b>	<b>75.838.548.209</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	65.226.002.391	75.095.988.209
222	Nguyên giá		296.104.105.466	295.727.666.080
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(230.878.103.075)	(220.631.677.871)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	656.880.000	742.560.000
228	Nguyên giá		1.285.200.000	1.285.200.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(628.320.000)	(542.640.000)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>6.618.620.998</b>	<b>7.382.308.036</b>
231	1. Nguyên giá		7.636.870.381	7.636.870.381
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(1.018.249.383)	(254.562.345)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.349.910.662</b>	<b>1.078.185.259</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	1.349.910.662	1.078.185.259
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>406.485.163</b>	<b>558.917.100</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	406.485.163	558.917.100
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>103.430.726.952</b>	<b>126.926.351.127</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>62.562.537.751</b>	<b>69.422.047.948</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>24.640.803.828</b>	<b>64.222.947.996</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	3.550.144.771	4.310.315.079
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	3.410.000.000	3.979.554.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	1.378.575.257	1.953.741.970
314	4. Phải trả người lao động		191.628.908	207.553.387
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		36.000.000	78.000.000
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	16	4.200.000.000	4.200.000.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	11.868.671.059	10.312.999.727
320	8. Vay ngắn hạn	19	-	39.170.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.15	5.783.833	10.783.833
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>37.921.733.923</b>	<b>5.199.099.952</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	16	2.440.177.548	4.570.468.477
338	2. Vay dài hạn	19	35.000.000.000	-
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	18	481.556.375	628.631.475
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>40.868.189.201</b>	<b>57.504.303.179</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20</b>	<b>40.868.189.201</b>	<b>57.504.303.179</b>
411	1. Vốn cổ phần		236.279.900.000	236.279.900.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		236.279.900.000	236.279.900.000
421	2. Lỗ lũy kế		(195.411.710.799)	(178.775.596.821)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(178.775.596.821)	(162.907.335.781)
421b	- Lỗ trong năm		(16.636.113.978)	(15.868.261.040)
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>103.430.726.952</b>	<b>126.926.351.127</b>



Nguyễn Thị Thanh Nhân  
Người lập



Bùi Quốc Thịnh  
Kế toán trưởng



Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam  
Ngày 25 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Huyền Trâm  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	30.302.374.349	22.602.665.175
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(23.551.744.474)	(19.393.335.784)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.750.629.875	3.209.329.391
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính		89.220.956	65.603.989
22	5. Chi phí tài chính	23	(3.082.954.928)	(3.860.723.190)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(3.082.954.928)	(3.860.723.190)
25	6. Chi phí bán hàng	24	(451.270.355)	(521.151.001)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(20.639.490.038)	(15.909.299.402)
30	8. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(17.333.864.490)	(17.016.240.213)
31	9. Thu nhập khác	25	715.180.394	2.898.433.419
32	10. Chi phí khác	25	(17.429.882)	(1.750.454.246)
40	11. Lợi nhuận khác	25	697.750.512	1.147.979.173
50	12. Tổng lỗ kế toán trước thuế		(16.636.113.978)	(15.868.261.040)
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	-	-
60	14. Lỗ thuần sau thuế TNDN		(16.636.113.978)	(15.868.261.040)
70	15. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	20.3	(704)	(672)
71	16. Lỗ suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	20.3	(704)	(672)



Nguyễn Thị Thanh Nhân  
Người lập



Bùi Quốc Thịnh  
Kế toán trưởng



Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam  
Ngày 25 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Huyền Trâm  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lỗ kế toán trước thuế</b>		<b>(16.636.113.978)</b>	<b>(15.868.261.040)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	9, 10, 11	11.095.792.242	12.184.747.774
03	Dự phòng		17.941.931.248	11.744.275.871
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(23.755.790)	(914.264.088)
06	Chi phí lãi vay	23	3.082.954.928	3.860.723.190
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>15.460.808.650</b>	<b>11.007.221.707</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(4.444.070.053)	(5.310.491.518)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		508.213.588	(854.232.785)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(4.179.276.086)	6.401.817.115
12	Giảm chi phí trả trước		160.069.437	165.438.640
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.588.189.039)	(3.379.004.150)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.000.000)	(6.000.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>5.912.556.497</b>	<b>8.024.749.009</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định và bất động sản đầu tư		(648.164.789)	(13.344.485.594)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	9.137.977.679
27	Tiền thu lãi tiền gửi		23.755.790	17.326.599
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(624.408.999)</b>	<b>(4.189.181.316)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	19	2.700.000.000	34.020.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay	19	(6.870.000.000)	(43.118.500.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(4.170.000.000)</b>	<b>(9.098.500.000)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.118.147.498	(5.262.932.307)
60	Tiền đầu năm		3.300.115.501	8.563.047.808
70	Tiền cuối năm	4	4.418.262.999	3.300.115.501

Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam  
Ngày 25 tháng 3 năm 2025

  
Nguyễn Thị Thanh Nhân  
Người lập

  
Bùi Quốc Thịnh  
Kế toán trưởng

  
  
Nguyễn Huyền Trâm  
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Cà phê Phước An ("Công ty") được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 6000183273 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20 tháng 6 năm 1996. Công ty sau đó đã nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") sửa đổi, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 18 cấp ngày 19 tháng 6 năm 2023.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp, và cho thuê nhà kho.

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng sau giai đoạn đầu tư, giai đoạn đầu tư là trên 3 năm.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 18 người (31 tháng 12 năm 2023: 20 người).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Các chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.2 Giả định về hoạt động liên tục**

Như được trình bày trong báo cáo tài chính, Công ty đã phát sinh khoản lỗ thuần cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 số tiền là 16.636.113.978 VND và cũng tại ngày này, lỗ lũy kế của Công ty là 195.411.710.799 VND. Những sự kiện này 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 nếu không nhận được sự hỗ trợ liên tục về mặt tài chính của các cổ đông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.2 *Giả định về hoạt động liên tục* (tiếp theo)

Các cổ đông lớn của Công ty đã cam kết có đủ khả năng và sẽ tiếp tục hỗ trợ về mặt tài chính để Công ty có thể hoàn trả các khoản nợ khi đến hạn và tiếp tục hoạt động trong kỳ 12 tháng tiếp theo. Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương, bên liên quan của Công ty cũng cam kết sẽ không yêu cầu Công ty thanh toán các khoản nợ cho tới khi Công ty đã trả hết các khoản nợ cho các bên khác và có khả năng trả các khoản nợ trên. Dựa trên các cam kết này, Ban Tổng Giám đốc của Công ty cho rằng việc lập báo cáo tài chính của Công ty trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

Theo đó, báo cáo tài chính không bao gồm các bút toán điều chỉnh liên quan đến khả năng thu hồi và việc phân loại các khoản mục tài sản đã hạch toán hoặc các khoản mục và việc phân loại các khoản mục công nợ có thể cần thiết trong trường hợp Công ty không thể tiếp tục hoạt động trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.

### 2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.4 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 *Tiền*

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

### 3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của sản phẩm trừ trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối năm với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu	- Giá vốn thực tế theo phương pháp bình quân gia quyền.
Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	- Giá gốc thành phẩm và bán thành phẩm áp dụng phương pháp bình quân gia quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.5 Thuê tài sản**

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Công ty mua hoặc thuê. Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

Thời gian hữu dụng của quyền sử dụng đất được đánh giá là lâu dài hoặc có thời hạn. Theo đó, quyền sử dụng đất có thời hạn thể hiện giá trị tiền thuê đất được hao mòn theo thời gian thuê còn quyền sử dụng đất lâu dài thì không được hao mòn.

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc và thiết bị	5 - 13 năm
Vườn cây lâu năm	5 - 25 năm
Phương tiện vận chuyển	10 năm
Thiết bị và dụng cụ quản lý	3 - 8 năm
Quyền sử dụng đất	15 năm

**3.8 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa	10 năm
---------	--------

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.16, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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

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

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

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

#### 3.10 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm.

#### 3.11 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán bao gồm chi phí lợi thế thương mại phát sinh trong trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn đến quan hệ công ty mẹ-công ty con, và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

#### 3.12 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.13 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

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

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

#### 3.14. *Vốn cổ phần*

##### *Cổ phiếu phổ thông*

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.15. Phân chia lợi nhuận**

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

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên:

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán.

**3.16. Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

*Doanh thu cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

*Thu nhập lãi*

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

**3.17. Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.17. Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

**3.18 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**3.19 Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động chính của Công ty là chế biến và xuất khẩu các sản phẩm nông nghiệp. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty sản xuất ra hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.20 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ

**4. TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	124.597.391	232.716.518
Tiền gửi ngân hàng	4.293.665.608	3.067.398.983
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.418.262.999</b>	<b>3.300.115.501</b>

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

**5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)	273.888.100	-
Phải thu khách hàng khác	2.633.500	44.150.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>276.521.600</b>	<b>44.150.000</b>

**5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Thiết bị Phòng cháy chữa cháy An Lộc Phát	307.800.000	307.800.000
Khác	104.005.682	104.005.682
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>411.805.682</b>	<b>411.805.682</b>
Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi	(104.005.682)	(104.005.682)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>307.800.000</b>	<b>307.800.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các hộ dân về hao hụt khoán sản phẩm	41.937.029.590	37.211.437.694
Phải thu các hộ dân về trồng bơ tại vườn		
Cà phê An Thuận	2.733.236.593	2.745.315.819
Phải thu về thu hồi vườn cây	1.506.348.685	1.506.348.685
Tạm ứng cho nhân viên	1.182.587.954	1.184.050.954
Phải thu về chuyển nhượng vườn cây	1.094.080.438	1.594.431.655
Khác	534.129.310	534.129.310
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.987.412.570</b>	<b>44.775.714.117</b>
Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi	(47.313.068.792)	(29.371.137.524)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.674.343.778</b>	<b>15.404.576.593</b>

Chi tiết dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi được trình bày như sau:

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	29.371.137.524	17.649.740.653
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	18.022.276.910	11.789.307.150
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(80.345.662)	(67.910.279)
Số cuối năm	47.313.068.772	29.371.137.524

## 7. HÀNG TỒN KHO

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	13.782.330.370	14.873.003.721
Nguyên liệu, vật liệu	8.126.523.691	8.022.692.869
Thành phẩm	478.588.911	-
Công cụ và dụng cụ	16.203.638	16.163.608
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.403.646.610</b>	<b>22.911.860.198</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. NỢ XẤU

	Số cuối năm			Số đầu năm			VND
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	
Phải thu các hộ dân về hao hụt khoán sản phẩm	44.670.266.183	44.670.266.183	-	33.849.897.516	26.726.871.914	7.123.025.602	
Phải thu về chuyển nhượng vườn cây	1.182.587.954	1.182.587.954	-	1.184.050.954	1.184.050.954	-	
Tạm ứng cho nhân viên	1.094.080.438	926.085.324	167.995.114	926.085.345	926.085.345	-	
Ứng trước cho người bán	104.005.682	104.005.682	-	104.005.682	104.005.682	-	
Khác	534.129.310	534.129.310	-	534.129.311	534.129.311	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.585.069.567</b>	<b>47.417.074.454</b>	<b>167.995.114</b>	<b>36.598.168.808</b>	<b>29.475.143.206</b>	<b>7.123.025.602</b>	

# Công ty Cổ phần Cà phê Phước An

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Vườn cây lâu năm	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị và dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	85.789.833.153	41.155.998.443	166.389.775.848	800.000.000	1.592.058.636	295.727.666.080
Mua mới	50.326.000	97.057.486	229.055.900	-	-	376.439.386
Số cuối năm	85.840.159.153	41.253.055.929	166.618.831.748	800.000.000	1.592.058.636	296.104.105.466
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	21.448.999.619	25.906.019.000	1.574.878.461	-	1.485.450.000	50.415.347.080
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>						
Số đầu năm	72.239.060.716	37.233.316.566	108.920.927.375	674.819.562	1.563.553.652	220.631.677.871
Khấu hao trong năm	3.736.777.805	1.497.719.314	4.951.250.758	42.379.844	18.297.483	10.246.425.204
Số cuối năm	75.975.838.521	38.731.035.880	113.872.178.133	717.199.406	1.581.851.135	230.878.103.075
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	13.550.772.437	3.922.681.877	57.468.848.473	125.180.438	28.504.984	75.095.988.209
Số cuối năm	9.864.320.632	2.522.020.049	52.746.653.615	82.800.594	10.207.501	65.226.002.391

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

VND  
Quyền sử dụng đất

**Nguyên giá**

Số đầu năm và số cuối năm 1.285.200.000

**Giá trị hao mòn lũy kế**

Số đầu năm 542.640.000

Hao mòn trong năm 85.680.000

Số cuối năm 628.320.000

**Giá trị còn lại**

Số đầu năm 742.560.000

Số cuối năm 656.880.000

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ**

VND  
Nhà cửa

**Nguyên giá:**

Số đầu năm và số cuối năm 7.636.870.381

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Số đầu năm 254.562.345

Khấu hao trong năm 763.687.038

Số cuối năm 1.018.249.383

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm 7.382.308.036

Số cuối năm 6.618.620.998

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

VND  
Năm nay Năm trước

Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư 4.683.960.564 2.642.454.545

Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm 1.034.536.937 678.331.981

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 21 và Thuyết minh số 22.

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên giá trị thị trường, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án trồng bơ và sầu riêng	<u>1.349.910.662</u>	<u>1.078.185.259</u>

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá trị lợi thế kinh doanh (i)	<u>406.485.163</u>	<u>558.917.100</u>
(i) Đây là lợi thế kinh doanh của Công ty được xác định khi chuyển đổi công ty nhà nước sang công ty cổ phần theo Quyết định 43/QĐ-UBND vào ngày 6 tháng 1 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt giá trị cổ phần hóa. Giá trị lợi thế kinh doanh được phân bổ dần vào chi phí kinh doanh trong thời hạn 10 năm kể từ ngày 1 tháng 9 năm 2017 theo Thông tư số 127/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 5 tháng 9 năm 2014.		

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**14.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả hộ dân về vượt khoán sản phẩm cà phê	3.481.452.351	4.020.279.381
Khác	<u>68.692.420</u>	<u>290.035.698</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.550.144.771</u></b>	<b><u>4.310.315.079</u></b>

**14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Người mua trả tiền trước	3.410.000.000	232.016.500
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Điện gió		
Cư Né	<u>3.410.000.000</u>	-
Others	-	232.016.500
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 28)	<u>-</u>	<u>3.747.537.500</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.410.000.000</u></b>	<b><u>3.979.554.000</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

				VND
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	82.094.400	-	-	82.094.400
<b>Phải trả</b>				
Thuế tài sản và tiền thuê đất	1.749.314.587	2.410.480.695	(2.869.315.293)	1.290.479.989
Thuế giá trị gia tăng	200.246.115	1.021.762.303	(1.137.703.871)	84.304.547
Thuế thu nhập cá nhân	4.181.268	45.190.434	(45.580.981)	3.790.721
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.953.741.970</b>	<b>3.477.433.432</b>	<b>(4.052.600.145)</b>	<b>1.378.575.257</b>

**16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Doanh thu chưa thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm tiền thuê kho nhận trước từ khách hàng và được phân bổ định kỳ cho giai đoạn thuê.

**17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Phải trả bên khác	9.821.654.623	9.760.749.180
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Krông Buk	6.787.453.717	6.787.453.717
- Phải trả về cổ phần hóa cho hộ dân nhận khoán vườn cây	2.603.658.717	2.603.658.717
- Nhận ký quỹ ngắn hạn	75.000.000	270.000.000
- Khác	355.542.189	99.636.746
Phải trả khác cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	2.047.016.436	552.250.547
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.868.671.059</b>	<b>10.312.999.727</b>

**18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

Dự phòng phải trả dài hạn thể hiện khoản trợ cấp thôi việc phải trả.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VAY**

	Số đầu năm	Đi vay	Trả nợ gốc vay	Phân loại lại	VND Số cuối năm
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>39.170.000.000</b>	<b>2.700.000.000</b>	<b>(6.870.000.000)</b>	<b>(35.000.000.000)</b>	-
Vay ngắn hạn bên liên quan	39.170.000.000	2.700.000.000	(6.870.000.000)	(35.000.000.000)	-
<b>Vay dài hạn</b>	-	-	-	<b>35.000.000.000</b>	<b>35.000.000.000</b>
Vay dài hạn bên liên quan	-	-	-	35.000.000.000	35.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39.170.000.000</b>	<b>2.700.000.000</b>	<b>(6.870.000.000)</b>	-	<b>35.000.000.000</b>

Chi tiết khoản khoản vay tín chấp bên liên quan để bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)
Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương (Thuyết minh số 28)	35.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	8,0 - 8,5

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Lỗi lũy kế	VND Tổng cộng
<b>Năm trước</b>			
Số đầu năm	236.279.900.000	(162.907.335.781)	73.372.564.219
Lỗi thuần trong năm	-	(15.868.261.040)	(15.868.261.040)
Số cuối năm	236.279.900.000	(178.775.596.821)	57.504.303.179
<b>Năm nay</b>			
Số đầu năm	236.279.900.000	(178.775.596.821)	57.504.303.179
Lỗi thuần trong năm	-	(16.636.113.978)	(16.636.113.978)
Số cuối năm	236.279.900.000	(195.411.710.799)	40.868.189.201

### 20.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	23.627.990	23.627.990
Cổ phiếu đã phát hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	23.627.990	23.627.990
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	23.627.990	23.627.990

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

### 20.3 Lỗi trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lỗi thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	(16.636.113.978)	(15.868.261.040)
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành ( <i>cổ phiếu</i> )	23.627.990	23.627.990
Lỗi cơ bản trên cổ phiếu và lỗi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(704)	(672)

Không có cổ phiếu phổ thông suy giảm tiềm tàng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>30.302.374.349</b>	<b>22.602.665.175</b>
Trong đó:		
Doanh thu bán thành phẩm	19.517.142.007	14.650.648.284
Doanh thu cho thuê	4.683.960.564	2.642.454.545
Doanh thu bán hàng hóa	2.831.652.000	486.353.256
Doanh thu khác	3.269.619.778	4.823.209.090
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 28)	7.970.167.200	4.252.462.500
Doanh thu đối với bên khác	22.332.207.149	18.350.202.675

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn thành phẩm	18.283.527.097	17.667.180.364
Giá vốn cho thuê	1.034.536.937	678.331.981
Giá vốn hàng hóa	1.934.607.775	371.401.064
Giá vốn khác	2.299.072.665	676.422.375
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.551.744.474</b>	<b>19.393.335.784</b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	3.082.954.928	3.860.723.190

**24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>451.270.355</b>	<b>521.151.001</b>
Chi phí nhân viên	304.052.269	303.479.135
Chi phí dịch vụ mua ngoài	147.218.086	163.949.700
Khác	-	53.722.166
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>20.639.490.038</b>	<b>15.909.299.402</b>
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	17.941.931.248	11.779.396.871
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.224.033.526	2.060.306.770
Chi phí nhân viên	477.735.889	673.049.158
Chi phí dịch vụ mua ngoài	557.182.136	138.771.306
Chi phí kiểm toán	200.836.845	117.417.273
Khác	237.770.394	1.140.358.024
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.090.760.393</b>	<b>16.430.450.403</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

		VND
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>715.180.394</b>	<b>2.898.433.419</b>
Bồi thường	437.500.000	2.350.523.962
Thu nhập từ giao khoán sản phẩm nông nghiệp	277.680.394	509.694.457
Các khoản khác	-	38.215.000
<b>Chi phí khác</b>	<b>(17.429.882)</b>	<b>(1.750.454.246)</b>
Thanh lý tài sản cố định	-	(1.453.586.472)
Tiền phạt	-	(110.480.874)
Chi phí khác	(17.429.882)	(186.386.900)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>697.750.512</b>	<b>1.147.979.173</b>

**26. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

		VND
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	17.941.931.248	11.779.396.871
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 9, 10 và 11)	11.095.792.242	12.184.747.774
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.233.402.147	7.292.965.306
Chi phí nhân viên	3.099.396.176	3.339.687.091
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.934.995.492	2.763.368.084
Chi phí hàng hóa	-	371.401.064
Chi phí khác	3.406.790.133	3.467.268.175
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.712.307.438</b>	<b>41.198.834.365</b>

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty 20% lợi nhuận chịu thuế.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**27.1 Chi phí thuế TNDN**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lỗ kế toán trước thuế</b>	<b>(16.636.113.978)</b>	<b>(15.868.261.040)</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	(3.327.222.796)	(3.173.652.208)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Các chênh lệch tạm thời không ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	3.543.371.230	1.921.138.721
Chi phí không được trừ	598.899.019	799.167.253
Lỗ thuế chưa ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại	-	453.346.234
Sử dụng lỗ năm trước chuyển sang	(815.047.453)	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**27.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế) của Công ty khác với lợi nhuận (lỗ) được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế) không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**27.3 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với thu nhập chịu thuế thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 38.484.453.919 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 75.830.668.588 VND) có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

		VND			
Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2024	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2024
2019	2024	37.346.214.669 (*)	(4.075.237.267)	33.270.977.402	-
2020	2025	27.684.347.640 (*)	-	-	27.684.347.640
2021	2026	5.510.108.236 (*)	-	-	5.510.108.236
2022	2027	3.023.266.875 (*)	-	-	3.023.266.875
2023	2028	2.266.731.168 (*)	-	-	2.266.731.168
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>75.830.668.588</b>	<b>(4.075.237.267)</b>	<b>33.270.977.402</b>	<b>38.484.453.919</b>

(\*) Lỗ thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày báo cáo tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**27.4 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định**

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

VND

Năm phát sinh	Năm được trừ thuế đến năm	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 31/12/2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2024
2019	2024	(**)	7.094.722.521	- (7.094.722.521)	-
2020	2025	(**)	3.898.816.960	-	3.898.816.960
2021	2026	(**)	2.301.130.522	-	2.301.130.522
2022	2027	(**)	2.688.805.602	-	2.688.805.602
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>15.983.475.605</b>	<b>- (7.094.722.521)</b>	<b>8.888.753.084</b>

(\*\*) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ còn lại trị giá VND 8.888.753.084 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 15.983.475.605 VND) do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

**27.5 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản mục sau do không ước tính được chắc chắn lợi nhuận chịu thuế trong tương lai:

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước (Thuyết minh số 27.3)	38.484.453.919	75.830.668.588
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	8.888.753.084	15.983.475.605-
Các chênh lệch tạm thời, trong đó:	47.898.630.829	30.103.774.681
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	47.417.074.454	29.475.143.206
Trợ cấp thôi việc phải trả	481.556.375	628.631.475
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>95.271.837.832</b>	<b>121.917.918.874</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan có giao dịch với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau :

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương Ông Lê Nguyên Hòa Ông Hồ Sỹ Trung Bà Nguyễn Huyền Trâm Ông Dương Kim Nhung Bà Tôn Thị Bích Vân Bà Nguyễn Thị Tri Bà Trần Thị Kim Oanh Ông Lê Văn Khuân Bà Nguyễn Huyền Trâm	Công ty liên quan với Chủ tịch HĐQT  Chủ tịch HĐQT Phó Chủ tịch HĐQT Thành viên HĐQT Thành viên HĐQT Thành viên HĐQT Trưởng Ban Kiểm soát Thành viên Kiểm soát Thành viên Kiểm soát Tổng Giám đốc

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

VND			
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương	Bán hàng	7.970.167.200	4.252.462.500
	Trả nợ vay	6.870.000.000	9.150.000.000
	Lãi vay	3.082.954.928	2.852.107.120
	Vay	2.700.000.000	32.020.000.000
Bà Nguyễn Huyền Trâm	Vay	-	2.000.000.000
	Trả nợ vay	-	2.000.000.000
	Lãi vay	-	28.795.892

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải trả với các bên liên quan như sau:

VND			
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương	Mua hàng	-	3.747.537.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay (Thuyết minh số 19)</b>			
Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương	Vay	<u>35.000.000.000</u>	<u>39.170.000.000</u>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 17)</b>			
Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương	Lãi vay	<u>2.047.016.436</u>	<u>552.250.547</u>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 5.1)</b>			
Công ty Cổ phần Thực phẩm Dinh Dưỡng Nutifood Bình Dương	Bán hàng	<u>273.888.100</u>	<u>-</u>

Thu nhập của Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban Kiểm soát ("BKS") và Ban Tổng Giám đốc trong năm như sau:

Tên	Chức vụ	VND	
		Thu nhập Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Huyền Trâm	Tổng Giám đốc và Thành viên HĐQT	240.000.000	240.000.000
Ông Dương Kim Nhung	Phó Tổng Giám đốc	372.000.000	360.000.000
Ông Hồ Sỹ Trung	Phó Chủ tịch HĐQT	122.697.100	124.623.600
Ông Lê Văn Khuân	Thành viên HĐQT	-	65.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<u><b>734.697.100</b></u>	<u><b>789.623.600</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 29. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

### *Cam kết thuê hoạt động*

Công ty hiện đang thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động này được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	3.402.211.979	3.402.211.979
Trên 1 - 5 năm	13.608.847.915	13.608.847.915
Trên 5 năm	46.780.414.709	50.182.626.687
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>63.791.474.603</b>	<b>67.193.686.581</b>

### *Cam kết cho thuê hoạt động*

Công ty hiện đang cho thuê kho và văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trên 1 – 5 năm	8.179.897.973	9.854.803.398
Trên 5 năm	20.004.944.594	22.266.414.907
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.184.842.567</b>	<b>32.121.218.305</b>

## 30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam  
Ngày 25 tháng 3 năm 2025



Nguyễn Thị Thanh Nhân  
Người lập



Bùi Quốc Thịnh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Huyền Trâm  
Tổng Giám đốc



# **Phuoc An Coffee Joint Stock Company**

Financial statements

For the year ended 31 December 2024



**Shape the future  
with confidence**

# Phuoc An Coffee Joint Stock Company

## CONTENTS

	<i>Trang</i>
General information	1
Report of management	2
Independent auditors' report	3 - 4
Balance sheet	5 - 6
Income statement	7
Cash flow statement	8 - 9
Notes to the financial statements	10 - 32

# Phuoc An Coffee Joint Stock Company

## GENERAL INFORMATION

### THE COMPANY

Phuoc An Coffee Joint Stock Company ("the Company") incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate ("BRC") No. 6000183273 issued by the Department of Planning and Investment of Dak Lak Province on 20 June 1996. The Company subsequently received the amended Enterprise Registration Certificates ("ERC"), with the latest being the 18th amended ERC on 19 June 2023.

The current principal activities of the Company are to produce and trade agricultural products, and leasing warehouse.

The Company's shares were registered for trading in the market of unlisted public companies managed by the Hanoi Stock Exchange ("HNX") with the code of CPA in accordance with the Decision No. 861/QD-SGDHN issued by HNX on 20 December 2019.

The Company's registered head office is located at Km26, Highway 26, Ea Yong Commune, Krong Pak District, Dak Lak Province, Vietnam.

### BOARD OF DIRECTORS

Members of the Board of Directors during the year and at the date of this report are:

Mr. Le Nguyen Hoa	Chairman
Mr. Ho Sy Trung	Vice Chairman
Ms. Ton Thi Bich Van	Member
Ms. Nguyen Huyen Tram	Member
Mr. Duong Kim Nhung	Member

### BOARD OF SUPERVISION

Members of the Board of Supervision during the year and at the date of this report are:

Mrs Nguyen Thi Tri	Head
Mrs Tran Thi Kim Oanh	Member
Mr Le Van Khuan	Member

### MANAGEMENT

Members of the management during the year and at the date of this report are:

Ms. Nguyen Huyen Tram	General Director
Mr. Duong Kim Nhung	Deputy General Director

### LEGAL REPRESENTATIVES

The legal representatives of the Company during the year and at the date of this report are:

Mr. Le Nguyen Hoa	Chairman
Ms. Nguyen Huyen Tram	General Director

### AUDITORS

The auditor of the Company is Ernst & Young Vietnam Limited.

# Phuoc An Coffee Joint Stock Company

## REPORT OF MANAGEMENT

Management of Phuoc An Coffee Joint Stock Company ("the Company") is pleased to present its report and the financial statements of the Company for the year ended 31 December 2024.

### MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE FINANCIAL STATEMENTS

Management is responsible for the financial statements of each financial year which give a true and fair view of the financial position of the Company and of its results of its operations and cash flows for the year. In preparing those financial statements, management is required to:

- ▶ select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- ▶ make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- ▶ state whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements; and
- ▶ prepare the financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue its business.

Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and ensuring that the accounting records comply with the applied accounting system. It is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

Management confirmed that it has complied with the above requirements in preparing the accompanying financial statements.

### STATEMENT BY MANAGEMENT

Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2024, and of the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the financial statements.

For and on behalf of management:



\_\_\_\_\_  
Nguyen Huyen Tram  
General Director

Dak Lak Province, Vietnam

25 March 2025

Reference: 11940988/67725879

## **INDEPENDENT AUDITORS' REPORT**

**To: The Shareholders of Phuoc An Coffee Joint Stock Company**

We have audited the accompanying financial statements of Phuoc An Coffee Joint Stock Company ("the Company") as prepared on 25 March 2025 and set out on pages 5 to 32 which comprise the balance sheet as at 31 December 2024, the income statement and the cash flow statement for the year then ended and the notes thereto.

### ***Management's responsibility***

The Company's management is responsible for the preparation and fair presentation of the Company's financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the financial statements, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

### ***Auditors' responsibility***

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the Company's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Company's management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

### **Opinion**

In our opinion, the financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of the Company as at 31 December 2024, and of the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the financial statements.

### **Ernst & Young Vietnam Limited**



Le Vu Truong  
Deputy General Director  
Audit Practicing Registration Certificate  
No. 1588-2023-004-1



Tran Thanh Thuy  
Auditor  
Audit Practicing Registration Certificate  
No. 3076-2024-004-1

Ho Chi Minh City, Vietnam

25 March 2025

BALANCE SHEET  
as at 31 December 2024

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
<b>100</b>	<b>A. CURRENT ASSETS</b>		<b>29,172,827,738</b>	<b>42,068,392,523</b>
<b>110</b>	<b>I. Cash</b>	<b>4</b>	<b>4,418,262,999</b>	<b>3,300,115,501</b>
111	1. Cash		4,418,262,999	3,300,115,501
<b>130</b>	<b>II. Current accounts receivable</b>		<b>2,258,665,398</b>	<b>15,756,526,593</b>
131	1. Short-term trade receivables	5.1	276,521,600	44,150,000
132	2. Short-term advances to suppliers	5.2	411,805,682	411,805,682
136	3. Other short-term receivables	6	48,987,412,570	44,775,714,117
137	4. Provision for short-term doubtful receivables	8	(47,417,074,454)	(29,475,143,206)
<b>140</b>	<b>III. Inventories</b>	<b>7</b>	<b>22,403,646,610</b>	<b>22,911,860,198</b>
141	1. Inventories		22,403,646,610	22,911,860,198
<b>150</b>	<b>IV. Other current assets</b>		<b>92,252,731</b>	<b>99,890,231</b>
151	1. Short-term prepaid expenses		10,158,331	17,795,831
153	2. Tax and other receivables from the State	15	82,094,400	82,094,400
<b>200</b>	<b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>		<b>74,257,899,214</b>	<b>84,857,958,604</b>
<b>220</b>	<b>I. Fixed assets</b>		<b>65,882,882,391</b>	<b>75,838,548,209</b>
221	1. Tangible fixed assets	9	65,226,002,391	75,095,988,209
222	Cost		296,104,105,466	295,727,666,080
223	Accumulated depreciation		(230,878,103,075)	(220,631,677,871)
227	2. Intangible fixed assets	10	656,880,000	742,560,000
228	Cost		1,285,200,000	1,285,200,000
229	Accumulated amortisation		(628,320,000)	(542,640,000)
<b>230</b>	<b>II. Investment properties</b>	<b>11</b>	<b>6,618,620,998</b>	<b>7,382,308,036</b>
231	1. Cost		7,636,870,381	7,636,870,381
232	2. Accumulated depreciation		(1,018,249,383)	(254,562,345)
<b>240</b>	<b>III. Long-term asset in progress</b>		<b>1,349,910,662</b>	<b>1,078,185,259</b>
242	1. Construction in progress	12	1,349,910,662	1,078,185,259
<b>260</b>	<b>IV. Other long-term assets</b>		<b>406,485,163</b>	<b>558,917,100</b>
261	1. Long-term prepaid expenses	13	406,485,163	558,917,100
<b>270</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>103,430,726,952</b>	<b>126,926,351,127</b>

BALANCE SHEET (continued)  
as at 31 December 2024

VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
<b>300</b>	<b>C. LIABILITIES</b>		<b>62,562,537,751</b>	<b>69,422,047,948</b>
<b>310</b>	<b>I. Current liabilities</b>		<b>24,640,803,828</b>	<b>64,222,947,996</b>
311	1. Short-term trade payables	14.1	3,550,144,771	4,310,315,079
312	2. Short-term advances from customers	14.2	3,410,000,000	3,979,554,000
313	3. Statutory obligations	15	1,378,575,257	1,953,741,970
314	4. Payables to employees		191,628,908	207,553,387
315	5. Short-term accrued expenses		36,000,000	78,000,000
318	6. Short-term unearned revenues	16	4,200,000,000	4,200,000,000
319	7. Other short-term payables	17	11,868,671,059	10,312,999,727
320	8. Short-term loans	19	-	39,170,000,000
322	9. Bonus and welfare fund	3.15	5,783,833	10,783,833
<b>330</b>	<b>II. Non-current liabilities</b>		<b>37,921,733,923</b>	<b>5,199,099,952</b>
336	1. Long-term unearned revenues	16	2,440,177,548	4,570,468,477
338	2. Long-term loans	19	35,000,000,000	-
342	3. Other long-term provision	18	481,556,375	628,631,475
<b>400</b>	<b>D. OWNERS' EQUITY</b>		<b>40,868,189,201</b>	<b>57,504,303,179</b>
<b>410</b>	<b>I. Owners' equity</b>	<b>20</b>	<b>40,868,189,201</b>	<b>57,504,303,179</b>
411	1. Share capital		236,279,900,000	236,279,900,000
411a	- Ordinary shares with voting rights		236,279,900,000	236,279,900,000
421	2. Accumulated losses		(195,411,710,799)	(178,775,596,821)
421a	- Accumulated losses by the end of prior year		(178,775,596,821)	(162,907,335,781)
421b	- Loss of current year		(16,636,113,978)	(15,868,261,040)
<b>440</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY</b>		<b>103,430,726,952</b>	<b>126,926,351,127</b>



Nguyen Thi Thanh Nhan  
Preparer



Bui Quoc Thinh  
Chief Accountant



Dak Lak Province, Vietnam  
25 March 2025

Nguyen Huyen Tram  
General Director

INCOME STATEMENT  
for the year ended 31 December 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
10	1. Net revenue from sale of goods and rendering of services	21	30,302,374,349	22,602,665,175
11	2. Cost of goods sold and services rendered	22	(23,551,744,474)	(19,393,335,784)
20	3. Gross profit from sale of goods and rendering of services		6,750,629,875	3,209,329,391
21	4. Finance income		89,220,956	65,603,989
22	5. Finance expenses	23	(3,082,954,928)	(3,860,723,190)
23	- In which: Interest expense		(3,082,954,928)	(3,860,723,190)
25	6. Selling expenses	24	(451,270,355)	(521,151,001)
26	7. General and administrative expenses	24	(20,639,490,038)	(15,909,299,402)
30	8. Operating loss		(17,333,864,490)	(17,016,240,213)
31	9. Other income	25	715,180,394	2,898,433,419
32	10. Other expenses	25	(17,429,882)	(1,750,454,246)
40	11. Other profit	25	697,750,512	1,147,979,173
50	12. Accounting loss before tax		(16,636,113,978)	(15,868,261,040)
51	13. Current Enterprise Income Tax expense	27.1	-	-
60	14. Net loss after corporate income tax		(16,636,113,978)	(15,868,261,040)
70	15. Basic loss per share (VND/share)	20.3	(704)	(672)
71	16. Diluted loss per share (VND/share)	20.3	(704)	(672)



Nguyen Thi Thanh Nhan  
Preparer



Bui Quoc Thinh  
Chief Accountant



Dak Lak Province, Vietnam  
25 March 2025

Nguyen Huyen Tram  
General Director

CASH FLOW STATEMENT  
for the year ended 31 December 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	<b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>			
<b>01</b>	<b>Accounting loss before tax</b>		<b>(16,636,113,978)</b>	<b>(15,868,261,040)</b>
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation	9, 10,11	11,095,792,242	12,184,747,774
03	Provisions		17,941,931,248	11,744,275,871
05	Profit from investing activities		(23,755,790)	(914,264,088)
06	Interest expenses	23	3,082,954,928	3,860,723,190
<b>08</b>	<b>Operating profit before changes in working capital</b>		<b>15,460,808,650</b>	<b>11,007,221,707</b>
09	Increase in receivables		(4,444,070,053)	(5,310,491,518)
10	Decrease (increase) in inventories		508,213,588	(854,232,785)
11	(Decrease) increase in payables		(4,179,276,086)	6,401,817,115
12	Decrease in prepaid expenses		160,069,437	165,438,640
14	Interest paid		(1,588,189,039)	(3,379,004,150)
17	Other cash outflows for operating activities		(5,000,000)	(6,000,000)
<b>20</b>	<b>Net cash flows from operating activities</b>		<b>5,912,556,497</b>	<b>8,024,749,009</b>
	<b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>			
21	Purchase and construction of fixed assets and investment properties		(648,164,789)	(13,344,485,594)
22	Proceeds from disposals of fixed assets		-	9,137,977,679
27	Interest received		23,755,790	17,326,599
<b>30</b>	<b>Net cash flows used in investing activities</b>		<b>(624,408,999)</b>	<b>(4,189,181,316)</b>
	<b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>			
33	Drawdown of borrowings	19	2,700,000,000	34,020,000,000
34	Repayment of borrowings	19	(6,870,000,000)	(43,118,500,000)
<b>40</b>	<b>Net cash flows used in financing activities</b>		<b>(4,170,000,000)</b>	<b>(9,098,500,000)</b>

CASH FLOW STATEMENT (continued)  
for the year ended 31 December 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
50	Net increase (decrease) in cash for the year		1,118,147,498	(5,262,932,307)
60	Cash at beginning of year		3,300,115,501	8,563,047,808
70	Cash at end of year	4	4,418,262,999	3,300,115,501



Nguyen Thi Thanh Nhan  
Preparer



Bui Quoc Thinh  
Chief Accountant



Dak Lak Province, Vietnam  
25 March 2025

Nguyen Huyen Tram  
General Director

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 1. CORPORATE INFORMATION

Phuoc An Coffee Joint Stock Company ("the Company") incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate ("BRC") No. 6000183273 issued by the Department of Planning and Investment of Dak Lak Province on 20 June 1996. The Company subsequently received the amended Enterprise Registration Certificates ("ERC"), with the latest being the 18<sup>th</sup> amended ERC on 19 June 2023.

The current principal activities of the Company are to produce and trade agricultural products, and leasing warehouse.

The Company's shares were registered for trading in the market of unlisted public companies managed by the Hanoi Stock Exchange ("HNX") with the code of CPA in accordance with the Decision No. 861/QD-SGDHN issued by HNX on 20 December 2019.

The Company's registered head office are located at Km26, Highway 26, Ea Yong Commune, Krong Pak District, Dak Lak Province, Vietnam.

The Company's normal course of business cycle is 12 months after the investment period, the investment period is over 3 years.

The Company's number of employees as at 31 December 2024 is 18 (31 December 2023: 20).

## 2. BASIS OF PREPARATION

### 2.1 *Accounting standards and system*

The financial statements of the Company, expressed in Vietnam dong ("VND"), are prepared in accordance with Vietnamese Enterprise Accounting System and Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per the:

- Decision No. 149/2001/QD-BTC dated 31 December 2001 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 1);
- Decision No. 165/2002/QD-BTC dated 31 December 2002 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 2);
- Decision No. 234/2003/QD-BTC dated 30 December 2003 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 3);
- Decision No. 12/2005/QD-BTC dated 15 February 2005 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 4); and,
- Decision No. 100/2005/QD-BTC dated 28 December 2005 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 5).

Accordingly, the accompanying financial statements, including their utilisation are not designed for those who are not informed about Vietnam's accounting principles, procedures and practices and furthermore are not intended to present the financial position and the results of operations and the cash flows of the Company in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

### 2.2 *Going concern assumption*

As shown in the financial statements, the Company incurred a net loss of VND 16,636,113,978 for the year ended 31 December 2024 and, as of that date, the Company had accumulated losses of VND 195,411,710,799. These conditions indicate the existence of a material uncertainty that may cast significant doubt about the Company's ability to continue as a going concern without the continuing financial support of its shareholders.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**2. BASIS OF PREPARATION** (continued)

**2.2 *Going concern assumption*** (continued)

The Company's major shareholders have confirmed its willingness and ability to provide ongoing financial support for the Company to meet its liabilities as and when they fall due, and to continue operations in next 12 months. The Company's related party, Binh Duong Nutifood Nutrition Food Joint Stock Company also confirmed that it will not demand payment for amounts due from the Company until such time when liabilities to third parties have been settled and it is in a position to repay the same. On this basis, the Company's management considers it as appropriate to prepare the Company's financial statements on the going concern basis.

Thus, the financial statements do not include any adjustments related to the recoverable possibilities and reclassifications of asset items recorded, or items and reclassifications of payables, which are necessary if the Company fails to continue in operation based on going concern assumption.

**2.3 *Applied accounting documentation system***

The Company's applied accounting documentation system is the General Journal.

**2.4 *Fiscal year***

The Company's fiscal year applicable for the preparation of its financial statements starts on 1 January and ends on 31 December.

**2.5 *Accounting currency***

The financial statements are prepared in VND which is also the Company's accounting currency.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

**3.1 *Cash***

Cash comprise cash on hand and cash in banks.

**3.2 *Inventories***

Inventories are measured at their historical costs. The cost of inventories comprises costs of purchase, costs of conversion (including raw materials, direct labor cost, other directly related cost, manufacturing general overheads allocated based on the normal operating capacity) incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

Cultivated products are stated at the lower of cost incurred in bringing each product to its present location and condition, and net realisable value.

Net realisable value ("NRV") represents the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs to complete and the estimated costs necessary to make the sale.

The perpetual method is used to record inventories, which are valued as follows:

Raw materials	- cost of purchase on a weighted average basis.
Finished goods and work-in process	- cost of finished goods and work-in process on a weighted average basis.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### **3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**

#### **3.2 Inventories (continued)**

##### *Provision for obsolete inventories*

An inventory provision is created for the estimated loss arising due to the impairment of value (through diminution, damage, obsolescence, etc.) of other inventories owned by the Company, based on appropriate evidence of impairment available at the balance sheet date.

Increases or decreases to the provision balance are recorded into the cost of goods sold account in the income statement. When inventories are expired, obsolescence, damage or become useless, the difference between the provision previously made and the historical cost of inventories are included in the income statement.

#### **3.3 Receivables**

Receivables are presented in the balance sheet at the carrying amounts due from customers and other debtors, after provision for doubtful receivables.

The provision for doubtful receivables represents amounts of outstanding receivables at the balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded into general and administration expenses account in the income statement. When bad debts are determined as unrecoverable and accountant writes off those bad debts, the differences between the provision for doubtful receivables previously made and historical cost of receivables are included in the income statement.

#### **3.4 Tangible fixed assets**

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

The cost of a tangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the tangible fixed asset to working condition for its intended use.

Expenditures for additions, improvements and renewals are added to the carrying amount of the assets and expenditures for maintenance and repairs are charged to the income statement as incurred.

When tangible fixed assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) is included in the income statement.

#### **3.5 Leased assets**

The determination of whether an arrangement is, or contains a lease is based on the substance of the arrangement at inception date and requires an assessment of whether the fulfilment of the arrangement is dependent on the use of a specific asset and the arrangement conveys a right to use the asset.

A lease is classified as a finance lease whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to the lessee. All other leases are classified as operating leases.

##### *Where the Company is the lessee*

Rentals under operating leases are charged to the income statement on a straight-line basis over the lease term.

##### *Where the Company is the lessor*

Assets subject to operating leases are included as the Company's investment property in the balance sheet.

For other cases under an operating lease, lease income is recognised in the income statement on a straight-line basis over the lease term.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**

**3.6 Intangible assets**

Intangible assets are stated at cost less accumulated amortisation.

The cost of an intangible asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of preparing the intangible asset for its intended use.

Expenditures for additions, improvements are added to the carrying amount of the assets and other expenditures are charged to the income statement as incurred.

When intangible assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) is included in the income statement.

*Land used rights*

Land use rights are recorded as intangible assets representing the value of the rights to use the lands acquired by the Company. The advance payment for land rental, of which the land lease contracts and Land use rights certificate being issued, are recorded as intangible asset according to Circular No. 45/2013/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 25 April 2013 guiding the management, use and depreciation of fixed assets ("Circular 45").

The useful life of land use rights are assessed as either definite or indefinite. Accordingly, the land use rights with definite useful life representing the land lease are amortised over the lease term while the land use rights with indefinite useful lives is not amortised.

**3.7 Depreciation and amortisation**

Depreciation of tangible fixed assets and amortisation of intangible assets are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings and structures	5 - 25 years
Machinery and equipment	5 - 13 years
Perennial trees garden	5 - 25 years
Means of transportation	10 years
Office equipment	3 - 8 years
Land use right	15 years

**3.8 Investment properties**

Investment properties are stated at cost including transaction costs less accumulated depreciation and/or amortisation. Investment properties held for capital appreciation are not depreciated/amortised but subject to impairment review.

Subsequent expenditure relating to an investment property that has already been recognised is added to the net book value of the investment property when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property, will flow to the Company.

Depreciation and amortisation of investment properties are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings	10 years
-----------	----------

For long-term lease of investment properties which the Company receives rental fee in advance for many periods and rental income is recognised one time at the entire rental amount received in advance as presented in Note 3.16, depreciation and amortisation of these investment properties are recognised with entire amount at the point of revenue recognition.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.9 *Construction in progress*

Construction in progress represents the costs of acquiring new assets that have not yet been fully installed or the costs of construction that have not yet been fully completed. Construction in progress is stated at cost, which includes all necessary costs to construct, repair, renovate, expand, or re-equip the projects with technologies, such as construction costs, tools and equipment costs, project management costs, construction consulting costs, and borrowing costs that are eligible for capitalization.

Construction in progress will be transferred to the appropriate fixed asset account when these assets are fully installed or the construction project is fully completed, and depreciation of these assets will commence when they are ready for their intended use.

Construction costs are recognized as expenses when such costs do not meet the conditions to be recognized as fixed assets.

#### 3.10 *Borrowing costs*

Borrowing costs consist of interest and other costs that the Company incurs in connection with the borrowing of funds. Borrowing costs are recorded as expense during the year in which they are incurred.

#### 3.11 *Prepaid expenses*

Prepaid expenses are reported as long-term prepaid expenses on the balance sheet including goodwill arisen from business combination that does not result in parent-subsidary relationship and, are amortised over the period for which the amounts are paid or the period in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

#### 3.12 *Payables and accruals*

Payables and accruals are recognised for amounts to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Company.

#### 3.13 *Accrual for severance pay*

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting year for employees who have been worked for more than 12 months at the Company. The accrued amount is calculated at the rate of one-half of the average monthly salary for each year of service qualified for severance pay in accordance with the Labor Code and related implementing guidance. The average monthly salary used in this calculation is adjusted at the end of each reporting period following the average monthly salary of the last 6-month period up to the reporting date. Increases or decreases to the accrued amount other than actual payment to employee will be taken to the income statement.

This accrued severance pay is used to settle the termination allowance to be paid to employee upon termination of their labor contract following Article 46 of the Labor Code.

#### 3.14 *Shared capital*

##### *Ordinary shares*

Ordinary shares are recognised at issuance price less incremental costs directly attributable to the issue of shares, net of tax effects. Such costs are recognised as a deduction from share premium.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### **3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**

#### **3.15 Appropriation of net profits**

Net profit after tax is available for appropriation to the investor after approval by the appropriate level of authority, and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Company's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

The Company maintains the following reserve funds which are appropriated from the Company's net profit after tax as proposed by the Board of Directors and subject to approval by shareholders at the Annual General Meeting:

##### *Bonus and welfare fund*

This fund is set aside for the purpose of pecuniary rewarding and encouraging, common benefits and improvement of the employees' benefits, and presented as a liability on the balance sheet.

#### **3.16 Revenue recognition**

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, excluding trade discount, rebate and sales return. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognised:

##### *Sale of goods*

Revenue is recognised when the significant risks and rewards of ownership of the goods have passed to the buyer, usually upon the delivery of the goods.

##### *Rental income*

Rental income arising from operating leases is recognised in income statement on a straight-line basis over the terms of the lease.

##### *Interest income*

Interest is recognized on an accrual basis based on the time and actual interest rate for each period.

#### **3.17 Taxation**

##### *Current income tax*

Current income tax assets and liabilities for the current and prior years are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted as at the balance sheet date.

Current income tax is charged or credited to the income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the current income tax is also dealt with in equity.

Current income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Company to set off current tax assets against current tax liabilities and when the Company intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.17 *Taxation* (continued)

##### *Deferred tax*

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purpose.

Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are recognised for all deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses can be utilised.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilised. Previously unrecognised deferred tax assets are re assessed at each balance sheet date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the year when the asset is realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

Deferred tax is charged or credited to the income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in equity.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Company to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority on the same taxable entity.

#### 3.18 *Earnings per share*

Basic earnings per share amounts are calculated by dividing net profit/(loss) after tax for the year attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share amounts are calculated by dividing the net profit after tax attributable to ordinary equity holders of the Company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

#### 3.19 *Segment information*

A segment is a component determined separately by the Company which is engaged in providing products or related services (business segment) or providing products or services in a particular economic environment (geographical segment), that is subject to risks and returns that are different from those of other segments.

The Company's principal activities are to produce and trade agricultural products. In addition, these activities are mainly taking place within Vietnam. Therefore, the Company's risks and returns are not impacted by the Company's products that the Company is manufacturing or the locations where the Company is trading. As a result, the Company's management is of the view that there is only one segment for business and geography and therefore presentation of segmental information is not required.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**

**3.20 Related parties**

Parties are considered to be related parties of the Company if one party has the ability to, directly or indirectly, control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions, or when the Company and other party are under common control or under common significant influence. Related parties can be enterprises or individuals, including close members of their families

**4. CASH**

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Cash on hand	124,597,391	232,716,518
Cash in banks	4,293,665,608	3,067,398,983
<b>TOTAL</b>	<b>4,418,262,999</b>	<b>3,300,115,501</b>

**5. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES AND SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS**

**5.1 Short-term trade receivables**

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Due from a related party (Note 28)	273,888,100	-
Due from other parties	2,633,500	44,150,000
<b>TOTAL</b>	<b>276,521,600</b>	<b>44,150,000</b>

**5.2 Short-term advances to suppliers**

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
An Loc Phat Fire Protection Technical and Trading Company Limited	307,800,000	307,800,000
Others	104,005,682	104,005,682
<b>TOTAL</b>	<b>411,805,682</b>	<b>411,805,682</b>
Provision for doubtful advances to suppliers	(104,005,682)	(104,005,682)
<b>NET</b>	<b>307,800,000</b>	<b>307,800,000</b>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**6. OTHER SHORT-TERM RECEIVABLES**

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Receivables from farmers on shortage of contracted products	41,937,029,590	37,211,437,694
Receivables from farmers on planting avocado at An Thuan perennial trees	2,733,236,593	2,745,315,819
Receivables on reclaim of perennial trees garden	1,506,348,685	1,506,348,685
Receivables on transfer of perennial trees garden	1,182,587,954	1,184,050,954
Advances to employees	1,094,080,438	1,594,431,655
Others	534,129,310	534,129,310
<b>TOTAL</b>	<b>48,987,412,570</b>	<b>44,775,714,117</b>
Provision for doubtful other receivables	(47,313,068,792)	(29,371,137,524)
<b>NET</b>	<b>1,674,343,778</b>	<b>15,404,576,593</b>

*Detail of movements of provision for doubtful short-term receivables:*

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Beginning balance	29,371,137,524	17,649,740,653
Add: Provision made during the year	18,022,276,910	11,789,307,150
Less: Reversal of provision	(80,345,662)	(67,910,279)
Ending balance	47,313,068,772	29,371,137,524

**7. INVENTORIES**

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Work in process (*)	13,782,330,370	14,873,003,721
Raw materials	8,126,523,691	8,022,692,869
Finished goods	478,588,911	-
Tools and supplies	16,203,638	16,163,608
<b>TOTAL</b>	<b>22,403,646,610</b>	<b>22,911,860,198</b>

(\*) This is the growing cost of coffee and durian waiting to be harvested. It includes fertilizer cost, labor cost, depreciation cost, protection cost, electricity, water, wastewater treatment and other monetary costs.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 8. OVERDUE DEBTS

	<i>Ending balance</i>			<i>Beginning balance</i>			<i>VND</i>
	<i>Debtor cost</i>	<i>Provision</i>	<i>Net amount</i>	<i>Debtor cost</i>	<i>Provision</i>	<i>Net amount</i>	
Receivables from farmers on shortage of contracted products	44,670,266,183	44,670,266,183	-	33,849,897,516	26,726,871,914	7,123,025,602	
Receivables on transfer of perennial trees garden	1,182,587,954	1,182,587,954	-	1,184,050,954	1,184,050,954	-	
Advances to employees	1,094,080,438	926,085,324	167,995,114	926,085,345	926,085,345	-	
Advances to suppliers	104,005,682	104,005,682	-	104,005,682	104,005,682	-	
Others	534,129,310	534,129,310	-	534,129,311	534,129,311	-	
<b>TOTAL</b>	<b>47,585,069,567</b>	<b>47,417,074,454</b>	<b>167,995,114</b>	<b>36,598,168,808</b>	<b>29,475,143,206</b>	<b>7,123,025,602</b>	

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

9. TANGIBLE FIXED ASSETS

						VND
	<i>Buildings and structures</i>	<i>Machinery and equipment</i>	<i>Perennial trees garden</i>	<i>Means of transportation</i>	<i>Office equipment</i>	<i>Total</i>
<b>Cost</b>						
Beginning balance	85,789,833,153	41,155,998,443	166,389,775,848	800,000,000	1,592,058,636	295,727,666,080
New purchase	50,326,000	97,057,486	229,055,900	-	-	376,439,386
Ending balance	85,840,159,153	41,253,055,929	166,618,831,748	800,000,000	1,592,058,636	296,104,105,466
<i>In which:</i>						
<i>Fully depreciated</i>	21,448,999,619	25,906,019,000	1,574,878,461	-	1,485,450,000	50,415,347,080
<b>Accumulated depreciation</b>						
Beginning balance	72,239,060,716)	37,233,316,566	108,920,927,375	674,819,562	1,563,553,652	220,631,677,871
Depreciation for the year	3,736,777,805	1,497,719,314	4,951,250,758	42,379,844	18,297,483	10,246,425,204
Ending balance	75,975,838,521	38,731,035,880	113,872,178,133	717,199,406	1,581,851,135	230,878,103,075
<b>Carrying amount</b>						
Beginning balance	13,550,772,437	3,922,681,877	57,468,848,473	125,180,438	28,504,984	75,095,988,209
Ending balance	9,864,320,632	2,522,020,049	52,746,653,615	82,800,594	10,207,501	65,226,002,391

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

# 10. INTANGIBLE FIXED ASSETS

VND

*Land use right*

## Cost

Beginning and ending balances	1,285,200,000
-------------------------------	---------------

## Accumulated amortisation

Beginning balance	542,640,000
-------------------	-------------

Amortisation for the year	85,680,000
---------------------------	------------

Ending balance	628,320,000
----------------	-------------

## Carrying amount

Beginning balance	742,560,000
-------------------	-------------

Ending balance	656,880,000
----------------	-------------

# 11. INVESTMENT PROPERTY FOR RENT

VND

*Buildings*

## Cost:

Beginning and ending balances	7,636,870,381
-------------------------------	---------------

## Accumulated depreciation:

Beginning balance	254,562,345
-------------------	-------------

Depreciation for the year	763,687,038
---------------------------	-------------

Ending balance	1,018,249,383
----------------	---------------

## Net carrying amount:

-

Beginning balance	7,382,308,036
-------------------	---------------

Ending balance	6,618,620,998
----------------	---------------

The rental income and operating expenses relating to investment properties is presented as below:

VND

	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Rental income from investment properties	4,683,960,564	2,642,454,545
Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the year	1,034,536,937	678,331,981

The rental income and operating expenses information relating to investment property is presented in Note 21 and Note 22.

The fair value of the investment properties had not yet been formally assessed and determined as at 31 December 2024. However, given the market value, it is management's assessment that these properties' fair values are higher than their carrying values at the balance sheet date.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 12. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Avocado & durian planting project	<u>1,349,910,662</u>	<u>1,078,185,259</u>

## 13. LONG-TERM PREPAID EXPENSES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Goodwill (i)	<u>406,485,163</u>	<u>558,917,100</u>

(i) This is the goodwill of the Company which was determined when transforming from a state-owned company into a joint stock company according to the Decision 43/QD-UBND dated 6 January 2017 of the Dak Lak Province People's Committee on approval the value of equitization. Goodwill was gradually allocated to expenses for a period of 10 years since 1 September 2017 according to Circular No. 127/2014/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 5 September 2014.

## 14. SHORT-TERM TRADE PAYABLES AND ADVANCES FROM CUSTOMERS

### 14.1 Short-term trade payables

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Payables to farmers on over-contracted products	3,481,452,351	4,020,279,381
Others	<u>68,692,420</u>	<u>290,035,698</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>3,550,144,771</u></b>	<b><u>4,310,315,079</u></b>

### 14.2 Short-term advances from customers

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Advances from other customers	3,410,000,000	232,016,500
<i>Cu Ne Wind Power Investment and Management Company Limited</i>	<u>3,410,000,000</u>	-
<i>Others</i>	-	232,016,500
Advances from a related party (Note 28)	-	<u>3,747,537,500</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>3,410,000,000</u></b>	<b><u>3,979,554,000</u></b>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**15. TAX AND OTHER RECEIVABLES FROM THE STATE**

	<i>Beginning balance</i>	<i>Increase in the year</i>	<i>Decrease in the year</i>	<i>VND Ending balance</i>
<b>Receivables</b>				
Corporate income tax	82,094,400	-	-	82,094,400
<b>Payable</b>				
Property tax and land rental	1,749,314,587	2,410,480,695	(2,869,315,293)	1,290,479,989
Value added tax	200,246,115	1,021,762,303	(1,137,703,871)	84,304,547
Personal income tax	4,181,268	45,190,434	(45,580,981)	3,790,721
<b>TOTAL</b>	<b>1,953,741,970</b>	<b>3,477,433,432</b>	<b>(4,052,600,145)</b>	<b>1,378,575,257</b>

**16. UNEARNED REVENUE**

Unearned revenue as at 31 December 2024 included the rental fees which were received in advance for the whole rental year and are amortised periodically.

**17. OTHER SHORT-TERM PAYABLES**

	<i>Ending balance</i>	<i>VND Beginning balance</i>
Other payables to third parties	9,821,654,623	9,760,749,180
- Land Fund Development Center of Krong Buk District	6,787,453,717	6,787,453,717
- Equitization payables to farmers	2,603,658,717	2,603,658,717
- Short-term deposits received	75,000,000	270,000,000
- Others	355,542,189	99,636,746
Other payables to a related party (Note 28)	2,047,016,436	552,250,547
<b>TOTAL</b>	<b>11,868,671,059</b>	<b>10,312,999,727</b>

**18. OTHER LONG-TERM PROVISIONS**

This represents the severance allowance pay to employees.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 19. LOANS

					VND
	<i>Beginning balance</i>	<i>Drawdown</i>	<i>Repayment</i>	<i>Reclassification</i>	<i>Ending balance</i>
<b>Short-term</b>	<b>39,170,000,000</b>	<b>2,700,000,000</b>	<b>(6,870,000,000)</b>	<b>(35,000,000,000)</b>	-
Short-term loans from related parties	39,170,000,000	2,700,000,000	(6,870,000,000)	(35,000,000,000)	-
<b>Long-term</b>	-	-	-	<b>35,000,000,000</b>	<b>35,000,000,000</b>
Long-term loans from a related party	-	-	-	35,000,000,000	35,000,000,000
<b>TOTAL</b>	<b>39,170,000,000</b>	<b>2,700,000,000</b>	<b>(6,870,000,000)</b>	-	<b>35,000,000,000</b>

Details of the unsecured loan from a related party to finance working capital are as follows:

<i>Lender</i>	<i>Ending balance</i> <i>(VND)</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Interest rate</i> <i>(%/p.a.)</i>
Binh Duong Nutifood Nutrition Food Joint Stock Company (Note 28)	<u>35,000,000,000</u>	31 December 2026	8.0 – 8.5

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 20. OWNERS' EQUITY

### 20.1 Increase and decrease in owners' equity

			VND
	Share capital	Accumulated losses	Total
<b>Previous year</b>			
Beginning balance	236,279,900,000	(162,907,335,781)	73,372,564,219
Net loss for the year	-	(15,868,261,040)	(15,868,261,040)
Ending balance	<u>236,279,900,000</u>	<u>(178,775,596,821)</u>	<u>57,504,303,179</u>
<b>Current year</b>			
Beginning balance	236,279,900,000	(178,775,596,821)	57,504,303,179
Net loss for the year	-	(16,636,113,978)	(16,636,113,978)
Ending balance	<u>236,279,900,000</u>	<u>(195,411,710,799)</u>	<u>40,868,189,201</u>

### 20.2 Shares

	Number of shares	
	Current year	Previous year
Authorised shares	23,627,990	23,627,990
Shares issued and fully paid		
<i>Ordinary shares</i>	23,627,990	23,627,990
Shares in circulation		
<i>Ordinary shares</i>	23,627,990	23,627,990

Shares of the Company issued with par value of VND 10,000 per share. The holders of the ordinary shares are entitled to receive dividends as and when declared by the Company. Each ordinary share carries one vote per share without restriction.

### 20.3 Loss per share

	Current year	Previous year
Net loss attributable to shareholders holding ordinary shares of the Company (VND)	(16,636,113,978)	(15,868,261,040)
Weighted average number of ordinary shares in circulation ( <i>shares</i> )	<u>23,627,990</u>	<u>23,627,990</u>
Basic and diluted loss per share (VND/share)	<u>(704)</u>	<u>(672)</u>

There have been no dilutive potential ordinary shares during the year and up to the date of these financial statements.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 21. REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES

	VND	
	Current year	Previous year
<b>Net revenue from sale of goods and rendering of services</b>	<b>30,302,374,349</b>	<b>22,602,665,175</b>
<i>In which:</i>		
<i>Sale of finished goods</i>	19,517,142,007	14,650,648,284
<i>Rental income</i>	4,683,960,564	2,642,454,545
<i>Sale of merchandise goods</i>	2,831,652,000	486,353,256
<i>Sale of others</i>	3,269,619,778	4,823,209,090
<i>In which:</i>		
<i>Sale to a related party (Note 28)</i>	7,970,167,200	4,252,462,500
<i>Sales to others</i>	22,332,207,149	18,350,202,675

## 22. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	VND	
	Current year	Previous year
Cost of of finished goods	18,283,527,097	17,667,180,364
Cost of rental	1,034,536,937	678,331,981
Cost of of merchandises	1,934,607,775	371,401,064
Cost of others	2,299,072,665	676,422,375
<b>TOTAL</b>	<b>23,551,744,474</b>	<b>19,393,335,784</b>

## 23. FINANCE EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
Interest expenses	3,082,954,928	3,860,723,190

## 24. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
<b>Selling expenses</b>	<b>451,270,355</b>	<b>521,151,001</b>
Labor costs	304,052,269	303,479,135
Expenses for external services	147,218,086	163,949,700
Others	-	53,722,166
<b>General and administrative expenses</b>	<b>20,639,490,038</b>	<b>15,909,299,402</b>
Provision for doubtful debts	17,941,931,248	11,779,396,871
Depreciation and amortisation	1,224,033,526	2,060,306,770
Labor costs	477,735,889	673,049,158
Expenses for external services	557,182,136	138,771,306
Audit fee	200,836,845	117,417,273
Others	237,770,394	1,140,358,024
<b>TOTAL</b>	<b>21,090,760,393</b>	<b>16,430,450,403</b>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**25. OTHER INCOME AND OTHER EXPENSES**

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
<b>Other income</b>	<b>715,180,394</b>	<b>2,898,433,419</b>
Compensation	437,500,000	2,350,523,962
Income from agricultural contracted products	277,680,394	509,694,457
Others	-	38,215,000
<b>Other expenses</b>	<b>(17,429,882)</b>	<b>(1,750,454,246)</b>
Disposal of fixed assets	-	(1,453,586,472)
Penalties	-	(110,480,874)
Others	(17,429,882)	(186,386,900)
<b>NET PROFIT</b>	<b><u>697,750,512</u></b>	<b><u>1,147,979,173</u></b>

**26. PRODUCTION AND OPERATING COSTS**

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Provision for doubtful debts	17,941,931,248	11,779,396,871
Depreciation and amortisation (Notes 9, 10 and 11)	11,095,792,242	12,184,747,774
Cost of raw materials	8,233,402,147	7,292,965,306
Labour costs	3,099,396,176	3,339,687,091
Expenses for external services	1,934,995,492	2,763,368,084
Cost of merchandises	-	371,401,064
Other expenses	3,406,790,133	3,467,268,175
<b>TOTAL</b>	<b><u>45,712,307,438</u></b>	<b><u>41,198,834,365</u></b>

**27. CORPORATE INCOME TAX**

The Company has the obligation to pay corporate income tax ("CIT") at the rate of 20% of taxable profits.

The tax returns filed by the Company are subject to examination by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations is susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**27. CORPORATE INCOME TAX (continued)**

**27.1 CIT expense**

Reconciliation between CIT expense and the accounting loss before tax multiplied by CIT rate is presented below:

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
<b>Accounting loss before tax</b>	<b>(16,636,113,978)</b>	<b>(15,868,261,040)</b>
At CIT rate of 20%	(3,327,222,796)	(3,173,652,208)
<i>Adjustments:</i>		
Unrecognised deferred tax on temporary differences	3,543,371,230	1,921,138,721
Non-deductible expenses	598,899,019	799,167,253
Unrecongised deferred tax assets on taxable losses carried forward	-	453,346,234
Utilised tax loss carried forward	(815,047,453)	-
<b>CIT expense</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**27.2 Current tax**

The current CIT payable is based on taxable profit for the current year. The taxable income (tax loss) of the Company for the year differs from the profit (loss) as reported in the income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are not taxable or deductible. The Company's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted by the balance sheet date.

**27.3 Tax losses carried forward**

The Company is entitled to carry each individual tax loss forward to offset against taxable profits arising within five consecutive years subsequent to the year in which the loss was incurred. At the balance sheet date, the Company has aggregated accumulated tax losses of VND 38,484,453,919 (31 December 2023: VND 75,830,668,588) available for offset against future taxable profits. Details are as follows:

					VND
Originating year	Can be utilised up to	Tax loss amount	Utilised up to 31 December 2024	Unutilised at 31 December 2024	Forfeited
2019	2024	37,346,214,669 (*)	(4,075,237,267)	33,270,977,402	-
2020	2025	27,684,347,640 (*)	-	-	27,684,347,640
2021	2026	5,510,108,236 (*)	-	-	5,510,108,236
2022	2027	3,023,266,875 (*)	-	-	3,023,266,875
2023	2028	2,266,731,168 (*)	-	-	2,266,731,168
<b>TOTAL</b>		<b>75,830,668,588</b>	<b>(4,075,237,267)</b>	<b>33,270,977,402</b>	<b>38,484,453,919</b>

(\*) Estimated tax loss as per the Company's CIT declaration is have not been audited by the local tax authorities as of the date of these financial statements.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**27. CORPORATE INCOME TAX (continued)**

**27.4 Interest expense exceeds the prescribed threshold**

The Company is entitled to carry forward interest expense exceeding the prescribed threshold that have not been deducted when calculating CIT for the current year ("non-deductible interest expenses") to the following year when determining the total deductible interest expenses of the following year. The subsequent period that the interest expense can be carried forward to will not exceed consecutive period of 5 years subsequent to the year in which the non-deductible interest expense incurred. At the balance sheet date, the Company has aggregated non-deductible interest expenses available as follows:

VND

Originating year	Can be used as deductible interest expense up to		Non-deductible interest expense incurred	Non-deductible interest expense carried forward to 31 December 2024	Forfeited	Non-deductible interest expense available to be carried forward as at 31 December 2024
2019	2024	(**)	7,094,722,521	-	(7,094,722,521)	-
2020	2025	(**)	3,898,816,960	-	-	3,898,816,960
2021	2026	(**)	2,301,130,522	-	-	2,301,130,522
2022	2027	(**)	2,688,805,602	-	-	2,688,805,602
<b>TOTAL</b>			<b>15,983,475,605</b>	<b>-</b>	<b>(7,094,722,521)</b>	<b>8,888,753,084</b>

(\*\*) Estimated non-deductible interest expense as per the Company's corporate income tax declaration for the year ended 31 December 2024 has not been audited by the local tax authorities as of the date of these financial statements.

No deferred tax assets were recognised in respect of the remaining non-deductible interest expense of VND 8,888,753,084 as at 31 December 2024 (31 December 2023: VND 15,983,475,605) because of the uncertainty in predicting whether this non-deductible interest expense will be carried forward in the remaining time limit or not.

**27.5 Unrecognised deferred tax assets**

Deferred tax assets have not been recognised in respect of the following items due to uncertainty of future taxable income:

VND

	Ending balance	Beginning balance
Taxable losses carried forward (Note 27.3)	38,484,453,919	75,830,668,588
Adjustment of non-deductible interest expense in accordance with Decree No. 132/2020/ND-CP	8,888,753,084	15,983,475,605
Temporary differences, in which:	47,898,630,829	30,103,774,681
Provision for doubtful receivables	47,417,074,454	29,475,143,206
Accrual for severance allowance	481,556,375	628,631,475
<b>TOTAL</b>	<b>95,271,837,832</b>	<b>121,917,918,874</b>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 28. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

List of related parties that have a controlling relationship with the Company and other related parties that have transactions with the Company during the year and as at 31 December 2024 is as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>
Binh Duong Nutifood Nutrition Food Joint Stock Company	Related company with Chairman
Mr. Le Nguyen Hoa	Chairman
Mr. Ho Sy Trung	Vice Chairman
Ms. Nguyen Huyen Tram	Member of BOD
Mr. Duong Kim Nhung	Member of BOD
Ms. Ton Thi Bich Van	Member of BOD
Mrs. Nguyen Thi Tri	Head of BOS
Mrs. Tran Thi Kim Oanh	Member of BOS
Mr. Le Van Khuan	Member of BOS

Significant transactions of the Company with related parties during the year were as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Transaction</i>	<i>VND</i>	
		<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Binh Duong Nutifood Nutrition Food Joint Stock Company	Sale of goods	7,970,167,200	4,252,462,500
	Loan payment	6,870,000,000	9,150,000,000
	Borrowing interest	3,082,954,928	2,852,107,120
	Loan drawdown	2,700,000,000	32,020,000,000
Ms. Nguyen Huyen Tram	Loan drawdown	-	2,000,000,000
	Loan payment	-	2,000,000,000
	Borrowing interest	-	28,795,892

Amounts due to related parties at the balance sheet date were as follows:

			VND
<i>Related parties</i>	<i>Transaction</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term advance from a customer</b>			
Binh Duong Nutifood Nutrition Food Joint Stock Company	Sale of goods	-	3,747,537,500

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 28. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due from and due to related parties at the balance sheet date were as follows:  
(continue)

		VND	
Related parties	Transaction	Ending balance	Beginning balance
<b>Loan (Note 19)</b>			
Binh Duong Nutifood Nutrition Food Joint Stock Company	Loan borrowing	<u>35,000,000,000</u>	<u>39,170,000,000</u>
<b>Other short-term payables (Note 17)</b>			
Binh Duong Nutifood Nutrition Food Joint Stock Company	Borrowing interest	<u>2,047,016,436</u>	<u>552,250,547</u>
<b>Short term trade receivables (Note 5.1)</b>			
Binh Duong Nutifood Nutrition Food Joint Stock Company	Sale of goods	<u>273,888,100</u>	<u>-</u>

Remuneration to members of the Board of Directors ("BOD"), Board of Supervision ("BOS") and management during the year was as follows:

Individuals	Position	VND	
		Current year	Previous year
Ms. Nguyen Huyen Tram	General Director and Member of BOD	240,000,000	240,000,000
Mr. Duong Kim Nhung	Deputy General Director	372,000,000	360,000,000
Mr. Ho Sy Trung	Vice Chairman	122,697,100	124,623,600
Mr. Le Van Khuan	Member of BOS	-	65,000,000
<b>TOTAL</b>		<u><b>734,697,100.</b></u>	<u><b>789,623,600</b></u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 29. COMMITMENTS

### *Operating lease commitments (lessee)*

The Company leases land under operating lease arrangements. The minimum future lease payable under these operating lease agreements as at balance sheet dates were as follows:

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Less than 1 year	3,402,211,979	3,402,211,979
From 1 - 5 years	13,608,847,915	13,608,847,915
More than 5 years	46,780,414,709	50,182,626,687
<b>TOTAL</b>	<b>63,791,474,603</b>	<b>67,193,686,581</b>

### *Operating lease commitment (lessor)*

The Company lets out warehouse and office under operating lease arrangements. The future minimum rental receivables as at the balance sheet dates under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
From 1-5 years	8,179,897,973	9,854,803,398
More than 5 years	20,004,944,594	22,266,414,907
<b>TOTAL</b>	<b>28,184,842,567</b>	<b>32,121,218,305</b>

## 30. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

There is no significant matter or circumstance that has arisen since the balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the financial statements of the Company.



Nguyen Thi Thanh Nhan  
Preparer



Bui Quoc Thinh  
Chief Accountant



Dak Lak Province, Vietnam  
25 March 2025

Nguyen Huyen Tram  
General Director