CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01/01/2025 ĐẾN NGÀY 30/06/2025

Tháng 08 năm 2025

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN
Ký ngày: 28/8/2025 15:32:55

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Damsan (sau đây được gọi là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Vũ Huy Đông	Chủ tịch	
Ông Đỗ Văn Khôi	Thành viên	
Ông Nguyễn Lê Hùng	Thành viên	
Ông Lê Văn Tuấn	Thành viên	
Ông Phạm Văn Thượng	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm từ ngày 19/04/2025
Ông Đỗ Thanh Tùng	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm từ ngày 19/04/2025

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Phạm Văn Thượng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 08/05/2025
Ông Vũ Huy Đức	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 07/01/2025
	Phó Tổng Giám đốc thường trực	Bổ nhiệm từ ngày 07/01/2025
Bà Vũ Phương Diệp	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Vương Quốc Dương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Xuân Chiến	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Phạm Thị Dung	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm từ ngày 01/01/2025
Bà Trần Minh Hà	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm từ ngày 01/01/2025

Ban kiểm soát

Bà Phạm Thị Hồi	Trưởng ban	Miễn nhiệm từ ngày 19/04/2025
Bà Vũ Thuỳ Linh	Trưởng ban	Bổ nhiệm từ ngày 19/04/2025
Bà Tạ Thị Thu Hiền	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 19/04/2025
Bà Đinh Thị Hòa	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 19/04/2025
Bà Phạm Thị Lê	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 19/04/2025

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có bất kỳ sự kiện nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ là Ông Vũ Huy Đông - Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Ông Vũ Huy Đông - Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty đã ký Quyết định ủy quyền cho Ông Lê Xuân Chiến - Phó Tổng Giám đốc Công ty theo Quyết định số 1507/2024/UQ-DS ngày 15/07/2024 để ký Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30/06/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận;

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ 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 riêng . Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 1000389853
CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN
TỈNH HƯNG YÊN

Lê Xuân Chiến
Phó Tổng Giám đốc
Hưng Yên, ngày 26 tháng 08 năm 2025

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Tầng 5, Toà B2, Roman Plaza, Đ. Tố Hữu,
P. Đại Mỗ, Q. Nam Từ Liêm, Tp. Hà Nội
T : +84 24 5678 3999
E : uhy-info@uhy.vn
uhy.vn

Số: 984/2025/UHY-BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Về Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Damsan
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Damsan

Chúng tôi đã tiến hành soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Damsan (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 26 tháng 08 năm 2025, từ trang 06 đến trang 54 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 30/06/2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Kết luận kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/06/2025, và kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lê Quang Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3660-2021-112-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.292.915.650.953**	**1.506.127.744.976**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**168.554.177.620**	**160.912.679.880**
Tiền	111		168.554.177.620	160.912.679.880
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**5**	**192.905.923.415**	**354.432.083.440**
Chứng khoán kinh doanh	121	5.1	70.000.000.000	70.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	122.905.923.415	284.432.083.440
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**536.197.691.553**	**583.152.616.389**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	206.115.921.945	202.268.102.004
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	245.204.288.729	178.245.382.262
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	49.834.080.163	92.950.103.588
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	62.517.012.004	135.745.968.066
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(27.473.611.288)	(26.056.939.531)
Hàng tồn kho	**140**	**11**	**372.157.914.718**	**388.921.789.279**
Hàng tồn kho	141		372.157.914.718	388.921.789.279
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**23.099.943.647**	**18.708.575.988**
Thuế GTGT được khấu trừ	152		23.097.175.596	18.705.807.937
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	2.768.051	2.768.051
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**824.886.296.985**	**799.132.380.220**
Tài sản cố định	**220**		**82.342.221.779**	**69.370.951.975**
Tài sản cố định hữu hình	221	14	59.750.580.332	45.685.554.034
- Nguyên giá	*222*		*137.247.681.367*	*119.439.705.893*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(77.497.101.035)*	*(73.754.151.859)*
Tài sản cố định thuê tài chính	224	15.3	22.014.316.956	23.059.940.790
- Nguyên giá	*225*		*25.094.972.122*	*25.094.972.122*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		*(3.080.655.166)*	*(2.035.031.332)*
Tài sản cố định vô hình	227	15.1	577.324.491	625.457.151
- Nguyên giá	*228*		*1.925.306.375*	*1.925.306.375*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(1.347.981.884)*	*(1.299.849.224)*
Bất động sản đầu tư	**230**	**15.2**	**45.815.180.446**	**20.364.822.978**
- Nguyên giá	231		47.762.328.207	21.356.724.173
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(1.947.147.761)	(991.901.195)
Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**12**	**43.140.213.564**	**52.314.349.051**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		43.140.213.564	52.314.349.051
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**599.805.372.423**	**602.362.412.224**
Đầu tư vào công ty con	251	5.3	255.000.000.000	255.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.3	366.681.742.000	366.681.742.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	5.3	(21.876.369.577)	(19.319.329.776)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**53.783.308.773**	**54.719.843.992**
Chi phí trả trước dài hạn	261	13	53.783.308.773	54.719.843.992
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**2.117.801.947.938**	**2.305.260.125.196**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30/06/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.225.780.057.562**	**1.410.064.395.721**
Nợ ngắn hạn	**310**		**1.192.780.745.813**	**1.381.630.377.478**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	85.190.532.659	114.152.510.199
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	68.633.613.129	15.920.996.146
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	2.436.190.259	1.002.972.998
Phải trả người lao động	314		1.821.258.722	2.015.911.131
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	424.613.898	666.805.785
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		568.056.825	3.273.801.280
Phải trả ngắn hạn khác	319	21	325.948.709.880	464.725.773.772
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	705.029.884.857	777.143.720.583
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.727.885.584	2.727.885.584
Nợ dài hạn	**330**		**32.999.311.749**	**28.434.018.243**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		2.752.950.674	2.921.498.672
Phải trả dài hạn khác	337	21	21.669.830.350	16.801.406.921
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	8.576.530.725	8.711.112.650
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**892.021.890.376**	**895.195.729.475**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**22**	**892.021.890.376**	**895.195.729.475**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		763.947.270.000	763.947.270.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*763.947.270.000*	*763.947.270.000*
Thặng dư vốn cổ phần	412		63.554.698.331	63.554.698.331
Vốn khác của chủ sở hữu	414		2.294.024.276	2.294.024.276
Quỹ đầu tư phát triển	418		10.410.274.952	10.410.274.952
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		51.815.622.817	54.989.461.916
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*16.792.098.416*	*9.106.881.891*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*35.023.524.401*	*45.882.580.025*
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.117.801.947.938**	**2.305.260.125.196**

Hưng Yên, ngày 26 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Phạm Thị Dung	Trần Minh Hà	Lê Xuân Chiến

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**24**	**877.380.064.251**	**840.043.324.499**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	33.707.505
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**877.380.064.251**	**840.009.616.994**
Giá vốn hàng bán	11	25	848.631.137.400	793.512.639.203
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**28.748.926.851**	**46.496.977.791**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	52.316.500.086	16.377.730.293
Chi phí tài chính	22	27	24.273.788.102	39.485.509.662
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*18.545.376.473*	*18.941.884.756*
Chi phí bán hàng	25	30	6.016.128.670	5.437.754.637
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	15.032.814.183	14.116.537.066
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**35.742.695.982**	**3.834.906.719**
Thu nhập khác	31	28	7.044.452	10.354.160.066
Chi phí khác	32	29	108.249.302	226.746.185
Lợi nhuận khác	**40**		**(101.204.850)**	**10.127.413.881**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**35.641.491.132**	**13.962.320.600**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	617.966.731	2.792.464.120
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**35.023.524.401**	**11.169.856.480**

Hưng Yên, ngày 26 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Phạm Thị Dung	Trần Minh Hà	Lê Xuân Chiến

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**35.641.491.132**	**13.962.320.600**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.791.952.236	5.531.472.470
Các khoản dự phòng	03		3.973.711.558	13.709.764.527
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		1.441.165.641	399.528.597
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(45.017.879.663)	(23.725.059.474)
Chi phí lãi vay	06		18.545.376.473	18.941.884.756
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		***20.375.817.377***	***28.819.911.476***
(Tăng) các khoản phải thu	09		70.379.399.277	(95.410.959.973)
(Tăng) hàng tồn kho	10		16.594.874.561	(66.378.212.191)
(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(147.395.598.755)	63.665.404.102
Giảm chi phí trả trước	12		939.637.608	1.276.304.571
Tiền lãi vay đã trả	14		(18.787.568.360)	(18.095.831.172)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.595.050.368)	(8.756.574.395)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***(59.488.488.660)***	***(94.879.957.582)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.697.033.206)	1.520.412.400
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(14.245.289.729)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		172.271.449.754	78.440.435.999
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(180.000.000.000)
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		19.000.318.569	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***173.329.445.388***	***(100.039.151.601)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	150.000.000.000
Tiền thu từ đi vay	33		741.587.573.191	843.489.241.546
Tiền trả nợ gốc vay	34		(813.792.803.912)	(905.242.242.128)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(362.948.481)	(2.115.344.756)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(33.648.934.925)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	*40*		*(106.217.114.127)*	*86.131.654.662*
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**7.623.842.601**	**(108.787.454.521)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**4**	**160.912.679.880**	**119.320.389.460**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		17.655.139	19.033.122
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**4**	**168.554.177.620**	**10.551.968.061**

Hưng Yên, ngày 26 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Phạm Thị Dung	Trần Minh Hà	Lê Xuân Chiến

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần DamSan, (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 1000389853 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Bình cấp lần đầu ngày 12 tháng 6 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 22 tháng 07 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Lô A4, đường Bùi Viện, KCN Nguyễn Đức Cảnh, phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên.

Vốn điều lệ của công ty theo đăng ký là 763.947.270.000 đồng, vốn điều lệ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 763.947.270.000 đồng; tương đương 76.394.727 cổ phần, hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, mã cổ phiếu: ADS.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2025 là 234 người (tại ngày 01/01/2025 là 234 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ NGÀNH SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Sản xuất sợi, vải dệt thô, hoàn thiện sản phẩm dệt;
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép, chi tiết: Bán buôn vải, hàng may sẵn;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân loại, chi tiết: Bán buôn sợi dệt, bông;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác, chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng ngành dệt may;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, chi tiết: Xây dựng công trình đường bộ, sản xuất hàng may sẵn (trừ trang phục);

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 30/06/2025, Công ty có các công ty con, công ty liên kết như sau:

Công ty con

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Eiffel	Hưng Yên	85,00%	85,00%	Dệt sợi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

Công ty liên doanh, liên kết:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần - Viện nghiên cứu Dệt May	Hà Nội	30,00%	30,00%	Sản xuất sợi, nghiên cứu phát triển ngành dệt may
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình Cầu Nghìn	Hưng Yên	45,00%	45,00%	Xây dựng cầu, đường bộ
Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	Hưng Yên	47,27%	47,27%	Sản xuất sợi
Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng xanh AD	Hưng Yên	43,12%	43,12%	Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 5.

1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 của Công ty đã được soát xét.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam (Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC) và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

2.2 KỲ KẾ TOÁN

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính riêng này được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.1 CƠ SỞ, MỤC ĐÍCH LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Báo cáo tài chính được lập là báo cáo tài chính riêng của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 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 báo cáo tài chính.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh riêng thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc chuyển đổi giá trị của các khoản này.

3.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Các khoản phải thu gồm: các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty;
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào việc đánh giá mức tổn thất để lập dự phòng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.5 NGOẠI TỆ

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của Ngân hàng Thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của Ngân hàng Thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của Ngân hàng Thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định theo tỷ giá thực tế của Ngân hàng Thương mại tại thời điểm cuối kỳ kế toán.

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

3.6 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các năm tài chính tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.6 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Dự phòng phải thu khu khó đòi của các khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra

Đầu tư vào Công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Công ty ghi nhận ban đầu các khoản đầu tư vào công ty con theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng được chia từ lợi nhuận lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con được trích lập theo quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài Chính và Thông tư số 24/2022/TT-BTC ngày 07 tháng 04 năm 2022 của Bộ tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư 48/2019/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư.

3.7 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá trị hàng xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.7 HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành theo tỷ lệ sản phẩm hoàn thành tương đương

3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Loại tài sản	*Thời gian sử dụng (năm)*
- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 20
- Máy móc, thiết bị	05 - 10
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

3.9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá và hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH (TIẾP)

Phần mềm máy tính

Giá mua phần mềm máy tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 7 năm.

3.10 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

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

3.11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

Chi phí khác
Được phân bổ căn cứ thời gian trả trước và thời gian mang lại hiệu quả kinh tế trong tương lai..

3.12 NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.13 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.
Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:
- Chi phí lãi vay phải trả trong kỳ, gồm: Lãi trái phiếu phải trả và chi phí lãi vay ngân hàng
- Các khoản chi phí khác có liên quan đến hoạt động kinh doanh trong kỳ.

3.14 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.15 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ảnh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ 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 đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của công ty.

- Quỹ khen thưởng phúc, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: 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 báo cáo tài chính.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

3.16 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán các sản phẩm, hàng hoá và doanh thu cung cấp dịch vụ.

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.16 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bất động sản
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao xây thô cho khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.16 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (02) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn

3.17 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan… được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

3.18 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính bao gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.19 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Dự án nhà ở xã hội cho các hộ dân có thu nhập thấp theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao chịu thuế GTGT 5%. Các hoạt động khác Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.20 BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.

- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3. 20 BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, tất cả giao dịch và số dư với các bên liên quan trong giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
- Tiền mặt	644.992.806	456.926.182
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	167.909.184.814	160.455.753.698
Cộng	**168.554.177.620**	**160.912.679.880**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	30/06/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Tổng giá trị trái phiếu	**70.000.000.000**	**70.000.000.000**	**-**	**70.000.000.000**	**70.000.000.000**	**-**
+ Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Tây Đô	*70.000.000.000*	*70.000.000.000*	*-*	*70.000.000.000*	*70.000.000.000*	*-*
Cộng	**70.000.000.000**	**70.000.000.000**	**-**	**70.000.000.000**	**70.000.000.000**	**-**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**122.905.923.415**	**122.905.923.415**	**284.432.083.440**	**284.432.083.440**
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	***122.905.923.415***	***122.905.923.415***	***284.432.083.440***	***284.432.083.440***
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội	-	-	12.000.000.000	12.000.000.000
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Thái Bình	19.000.000.000	19.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- CN Hòa Bình	9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong- CN Đống Đa	5.000.000.000	5.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thái Bình	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thái Bình	-	-	1.692.999.000	1.692.999.000
Chi nhánh Ngân hàng TMCP Quốc tế Tại Thái Bình	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-
Ngân hàng SinoPac - Thành phố Hồ Chí Minh	20.300.000.000	20.300.000.000	20.300.000.000	20.300.000.000
Ngân hàng NN& PTNT Chi nhánh Tây Đô_ Hà Nội		-	84.521.819.400	84.521.819.400
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại	6.000.000.000	6.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, CN Thái Bình	7.214.036.638	7.214.036.638	8.891.680.139	8.891.680.139
Ngân hàng TNHH INDOVINA	30.854.912.312	30.854.912.312	30.854.912.312	30.854.912.312
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thái Bình	12.536.974.465	12.536.974.465	38.536.974.465	38.536.974.465
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Thái Bình	-	-	34.633.698.124	34.633.698.124
Cộng	**122.905.923.415**	**122.905.923.415**	**284.432.083.440**	**284.432.083.440**

(*) Các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các Ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 12 tháng với lãi suất từ 2,5% /năm đến 6,8%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.3 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	30/06/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con	**255.000.000.000**	-	(*)	**255.000.000.000**	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Eiffel	*255.000.000.000*	-	(*)	*255.000.000.000*	-	(*)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**366.681.742.000**	**(21.876.369.577)**	(*)	**366.681.742.000**	**(19.319.329.776)**	(*)
+ Công ty Cổ phần - Viện nghiên cứu Dệt may	*31.575.000.000*	-	(*)	*31.575.000.000*	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình Cầu Nghìn	*182.506.742.000*	*(223.999.689)*	(*)	*182.506.742.000*	*(223.999.689)*	(*)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	*78.000.000.000*	*(9.826.558.812)*	(*)	*78.000.000.000*	*(10.796.716.566)*	(*)
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng Xanh AD	*74.600.000.000*	*(11.825.811.076)*	(*)	*74.600.000.000*	*(8.298.613.521)*	(*)
Cộng	**621.681.742.000**	**(21.876.369.577)**	(*)	**621.681.742.000**	**(19.319.329.776)**	(*)

(*) Tại thời điểm 30/06/2025, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng bởi vì chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.3. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC (TIẾP)

Đầu tư vào công ty con
Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 30/06/2025 như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Eiffel	Hưng Yên	85,00%	85,00%	Dệt sợi

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 30/06/2025 như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần – Viện nghiên cứu Dệt May	Hà Nội	30,00%	30,00%	Sản xuất sợi, nghiên cứu phát triển ngành dệt may
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình Cầu Nghìn	Hưng Yên	45,00%	45,00%	Xây dựng cầu, đường bộ
Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	Hưng Yên	47,27%	47,27%	Sản xuất sợi
Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng xanh AD	Hưng Yên	43,12%	43,12%	Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết trong kỳ xem chi tiết tại Thuyết minh số 34.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Phải thu khách hàng nước ngoài	**51.405.914.901**	**(332.712.264)**	**33.657.975.508**	**(332.712.264)**
- Anhui Huamao Im&Ex Co.ltd	6.717.299.123	-	-	-
- zong he im&ex Trading Co.ltd	6.906.401.185	-	-	-
- Xiamen Port Commerce Infomation Co.,ltd	26.830.952.813	-	4.693.504	-
- Xiamen ITG Group Corp ., Ltd	-	-	17.154.996.074	-
- Weihai Textile Group Import and Export Co., Ltd	-	-	8.411.268.640	-
- Sumisho Montlanc Co.,ltd	831.815.676	-	2.475.924.031	-
- Kajun Co.,Ltd	849.489.406	-	701.640.041	-
- Ya Mai Chi Co.,ltd	711.050.980	-	1.615.390.627	-
- Khách hàng khác	8.558.905.718	(332.712.264)	3.294.062.591	(332.712.264)
b) Phải thu khách hàng trong nước	**99.705.764.434**	**(15.334.602.092)**	**80.968.813.241**	**(13.917.930.335)**
- Công ty Cổ phần Năng lượng xanh ADE	57.421.699.948	-	31.712.371.326	-
- Công ty Cổ phần Dệt May Đông Phong	9.970.908.626	-	14.142.844.637	-
- Công ty TNHH KMTT	4.696.362.366	-	8.096.362.366	-
- Khách hàng khác	27.616.793.494	(15.334.602.092)	25.702.870.179	(13.917.930.335)
c) Phải thu khách hàng mua bất động sản	**55.004.242.610**	-	**87.641.313.255**	-
- Ủy ban Nhân dân Thành phố Thái Bình	-	-	29.328.206.428	-
- Khách hàng khác	55.004.242.610	-	58.313.106.827	-
	206.115.921.945	**(15.667.314.356)**	**202.268.102.004**	**(14.250.642.599)**

Phải thu khách hàng là bên liên quan: *(Chi tiết tại thuyết minh số 34)*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	**245.204.288.729**	**(11.703.486.932)**	**178.245.382.262**	**(11.703.486.932)**
- Công ty TNHH Golf Long Hưng	72.207.904.306	-	43.605.265.458	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng Xanh AD	82.392.848.780	-	54.860.360.065	-
- Công ty TNHH Xây dựng Đức Dũng Thái Bình	46.602.303.471	-	31.547.287.142	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư ADP	2.333.109.325	-	21.632.924.683	-
- Công ty TNHH Flamingo Đồng Châu	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
- Trả trước cho người bán khác	36.668.122.847	(11.703.486.932)	21.599.544.914	(11.703.486.932)
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**245.204.288.729**	**(11.703.486.932)**	**178.245.382.262**	**(11.703.486.932)**

Trả trước cho người bán là bên liên quan: *(Chi tiết tại thuyết minh số 34)*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	**49.834.080.163**	**(90.000.000)**	**92.950.103.588**	**(90.000.000)**
- Trung tâm phát triển quỹ đất số 2 tỉnh Hưng Yên (1)	42.595.330.163	-	87.224.457.588	-
+ *Dự án Quang Trung*	*34.960.222.522*	-	*63.385.498.856*	-
+ *Dự án Phú Xuân*	*7.635.107.641*	-	*23.838.958.732*	-
- Các khoản cho vay ngắn hạn khác	7.238.750.000	(90.000.000)	5.725.646.000	(90.000.000)
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**49.834.080.163**	**(90.000.000)**	**92.950.103.588**	**(90.000.000)**

***Phải thu về cho vay là bên liên quan**: (Chi tiết tại thuyết minh số 34)*

(1) Khoản tiền Công ty ứng cho Trung tâm phát triển Quỹ đất số 2 tỉnh Hưng Yên (Trước đây là "Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố Thái Bình") theo văn bản thỏa thuận về việc ứng tiền để giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng công trình khu nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại khu nhà 5 tầng, tổ 39, 40 phường Quang Trung, thành phố Thái Bình (nay là phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên) và các dự án đối ứng Khu dân cư Tổ 39-40 Phường Quang Trung, Khu đô thị Phú Xuân (nay thuộc phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên), Khu dân cư tại Phường Bồ Xuyên Thành phố Thái Bình (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên) với lãi suất 10,4%/năm. Đối với khoản tiền này Công ty đã được Kiểm toán Nhà nước thực hiện kiểm toán giai đoạn 01 và phát hành Báo cáo kiểm toán số 99/KTNN-TH ngày 31/01/2018, Kiểm toán đã xác định lãi vay đến ngày 31/10/2017, Công ty đã thực hiện ghi nhận lãi dự thu tính tới ngày 31/10/2017 (thuyết minh số 9).

Đến thời điểm 31/10/2017, C ơ quan nhà nước có thẩm quyền đã thực hiện giao đất các dự án đối ứng Phú Xuân và Quang Trung đến 80% và phần lãi còn lại sẽ được quyết toán khi nhà nước giao đất tiếp, do đó, Công ty không thực hiện ước tính lãi dự thu từ 31/10/2017 đến nay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

9. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**62.517.012.004**	**(12.810.000)**	**135.745.968.066**	**(12.810.000)**
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.955.216.139	-	5.059.127.382	-
- Phải thu về tạm ứng	6.352.665.965	-	18.673.143.564	-
- Ký cược, ký quỹ	2.902.930.490	-	2.833.578.349	-
- Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Thái Bình	632.207.000	-	632.207.000	-
- Trung tâm phát triển quỹ đất số 1 tỉnh Hưng Yên (1)	7.071.411.542	-	7.071.411.542	-
- Uỷ ban Nhân dân tỉnh Thái Bình	-	-	4.061.960.841	-
- Sở Tài chính tỉnh Thái Bình	-	-	76.922.296.289	-
- Công ty Cổ phần Lam Sơn	1.288.456.528	-	1.481.456.528	-
- Công ty TNHH Golf Long Hưng	3.778.000.000	-	3.778.000.000	-
- Phải thu Cổ tức của Công ty Cổ phần Eiffel	23.250.000.000	-	-	-
- Phải thu khác	10.286.124.340	(12.810.000)	15.232.786.571	(12.810.000)
b) Dài hạn	**-**	**-**	**-**	**-**
Cộng	**62.517.012.004**	**(12.810.000)**	**135.745.968.066**	**(12.810.000)**

***Phải thu khác là bên liên quan**: (Chi tiết tại thuyết minh số 34)*

(1) Lãi dự thu trung tâm phát triển quỹ đất số 1 tỉnh Hưng Yên (Trước đây là " Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Bình") từ tiền ứng trước giải phóng mặt bằng khu nhà ở xã hội Quang Trung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

10. NỢ XẤU

	30/06/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Ghulam Rabbani and Co	833.194.874	-	(833.194.874)	833.194.874	-	(833.194.874)
- Sofeene enterprises	761.021.813	-	(761.021.813)	761.021.813	-	(761.021.813)
- LGW Limited	545.706.638	-	(545.706.638)	545.706.638	-	(545.706.638)
- Saurashatra cotton & Agro Producsts pvt., Ltd	405.703.253	-	(405.703.253)	405.703.253	-	(405.703.253)
- Đối tượng khác	25.617.028.924	689.044.214	(24.927.984.710)	25.617.028.924	2.105.715.971	(23.511.312.953)
Cộng	**28.162.655.502**	**689.044.214**	**(27.473.611.288)**	**28.162.655.502**	**2.105.715.971**	**(26.056.939.531)**

11. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Hàng đang đi trên đường	-	-	6.860.832.000	-
- Nguyên liệu, vật liệu	3.295.304.335	-	3.321.265.120	-
- Công cụ, dụng cụ	3.027.538.481	-	3.043.031.151	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	275.138.973.056	-	277.531.649.569	-
- Thành phẩm	12.802.572.537	-	11.877.225.257	-
- Hàng hóa	77.893.526.309	-	86.287.786.182	-
Cộng	**372.157.914.718**	**-**	**388.921.789.279**	**-**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

11. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hạ tầng dự án phát triển nhà ở khu dân cư tổ 39, 40 phường Quang Trung, TP Thái Bình, tỉnh Thái Bình	2.822.819.565	-	2.822.819.565	-
Dự án nhà ở xã hội Quang Trung, TP Thái Bình, tỉnh Thái Bình.	16.835.882.270	-	29.776.977.522	-
Hạ tầng dự án phát triển nhà ở khu dân cư xã Phú Xuân, TP Thái Bình, tỉnh Thái Bình	86.406.900.440	-	115.414.301.228	-
Dự án nhà ở thương mại Bồ Xuyên	77.940.793.828	-	73.340.513.385	-
Dự án phát triển nhà ở khu dân cư xã Phú Xuân, TP Thái Bình	54.819.240.811	-	23.040.034.104	-
Dự án nhà ở thương mại Quang Trung	9.669.106.312	-	9.341.356.312	-
Hạ tầng dự án phát triển nhà ở khu dân cư phường Bồ Xuyên, TP Thái Bình, tỉnh Thái Bình	1.714.940.183	-	1.714.940.183	-
Dự án VP Thành phố Hồ Chí Minh	16.201.276.540	-	16.201.276.540	-
Chi phí tư vấn giám sát thi công nhà	-	-	140.125.447	-
Chi phí thực hiện các dự án khác	3.438.599.215	-	963.970.790	-
Sản phẩm dở dang	5.289.413.892	-	4.775.334.493	-
Cộng	**275.138.973.056**	**-**	**277.531.649.569**	**-**

12. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	**43.140.213.564**	**52.314.349.051**
- Xây dựng cơ bản (*)	43.140.213.564	52.314.349.051
Cộng	**43.140.213.564**	**52.314.349.051**

(*) Chi phí thực hiện dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê tại Cụm công nghiệp An Ninh, xã An Ninh, tỉnh Hưng Yên theo giấy chứng nhận đầu tư số 336430272 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Bình cấp ngày 12/05/2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Dài hạn	**53.783.308.773**	**54.719.843.992**
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.108.075.107	1.407.630.372
- Chi phí trả trước tiền thuê đất dự án (*)	52.246.901.667	52.873.864.486
- Chi phí trả trước dài hạn khác	428.331.999	438.349.134
Cộng	**53.783.308.773**	**54.719.843.992**

(*) Chi phí trả trước tiền thuê đất theo hợp đồng 06/2022/HĐTĐES-DS, bên cho thuê là Công ty Cổ phần Eiffel giá trị còn lại tại thời điểm 30/06/2025 là 52.246.901.667 đồng, thời hạn cho thuê 45 năm, hợp đồng kết thúc vào ngày 04/09/2067.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ HH khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2025	**82.403.387.713**	**13.606.955.750**	**19.802.408.666**	**578.507.674**	**3.048.446.090**	**119.439.705.893**
- Đầu tư XDCB hoàn thành	8.667.729.811	4.374.472.880	-	-	4.765.772.783	17.807.975.474
30/06/2025	**91.071.117.524**	**17.981.428.630**	**19.802.408.666**	**578.507.674**	**7.814.218.873**	**137.247.681.367**
HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2025	**(52.484.539.338)**	**(11.611.272.166)**	**(9.080.545.822)**	**(546.221.743)**	**(31.572.790)**	**(73.754.151.859)**
- Khấu hao trong kỳ	(2.002.076.306)	(407.240.124)	(970.610.771)	(6.203.706)	(356.818.269)	(3.742.949.176)
30/06/2025	**(54.486.615.644)**	**(12.018.512.290)**	**(10.051.156.593)**	**(552.425.449)**	**(388.391.059)**	**(77.497.101.035)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2025	**29.918.848.375**	**1.995.683.584**	**10.721.862.844**	**32.285.931**	**3.016.873.300**	**45.685.554.034**
30/06/2025	**36.584.501.880**	**5.962.916.340**	**9.751.252.073**	**26.082.225**	**7.425.827.814**	**59.750.580.332**

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 30/06/2025 số tiền là 59.750.580.332 đồng (tại ngày 31/12/2024 số tiền là 45.685.554.034 đồng).

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2025 số tiền là 17.462.136.750 đồng (tại ngày 31/12/2024 số tiền là 11.077.049.477 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH, THUÊ TÀI CHÍNH, BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

15.1. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2025	**1.925.306.375**	**1.925.306.375**
30/06/2025	**1.925.306.375**	**1.925.306.375**
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2025	**(1.299.849.224)**	**(1.299.849.224)**
- Khấu hao trong kỳ	(48.132.660)	(48.132.660)
30/06/2025	**(1.347.981.884)**	**(1.347.981.884)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2025	**625.457.151**	**625.457.151**
30/06/2025	**577.324.491**	**577.324.491**

- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 30/06/2025 số tiền là 577.324.491 đồng (tại ngày 31/12/2024 số tiền là: 625.457.151 đồng.)

15.2. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà xưởng cho thuê 1 VND	Nhà xưởng cho thuê 2 VND	Nhà xưởng cho thuê 3 VND	Nhà xưởng cho thuê 4 VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2025	**12.121.596.290**	**-**	**-**	**9.235.127.883**	**21.356.724.173**
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	13.202.485.830	13.203.118.204	-	26.405.604.034
30/06/2025	**12.121.596.290**	**13.202.485.830**	**13.203.118.204**	**9.235.127.883**	**47.762.328.207**
GIÁ TRỊ HAO MÒN					
01/01/2025	**(562.980.806)**	**-**	**-**	**(428.920.389)**	**(991.901.195)**
- Khấu hao trong kỳ	(242.431.926)	(264.049.716)	(264.062.364)	(184.702.560)	(955.246.566)
30/06/2025	**(805.412.732)**	**(264.049.716)**	**(264.062.364)**	**(613.622.949)**	**(1.947.147.761)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2025	**11.558.615.484**	**-**	**-**	**8.806.207.494**	**20.364.822.978**
30/06/2025	**11.316.183.558**	**12.938.436.114**	**12.939.055.840**	**8.621.504.934**	**45.815.180.446**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH, THUÊ TÀI CHÍNH, BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP)

15.3. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc thiết bị VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2025	**25.094.972.122**	**25.094.972.122**
30/06/2025	**25.094.972.122**	**25.094.972.122**
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2025	**(2.035.031.332)**	**(2.035.031.332)**
- Khấu hao trong kỳ	(1.045.623.834)	(1.045.623.834)
30/06/2025	**(3.080.655.166)**	**(3.080.655.166)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2025	**23.059.940.790**	**23.059.940.790**
30/06/2025	**22.014.316.956**	**22.014.316.956**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**85.190.532.659**	**85.190.532.659**	**114.152.510.199**	**114.152.510.199**
a) Nhà cung cấp trong nước	***78.182.828.370***	***78.182.828.370***	***107.792.394.473***	***107.792.394.473***
- Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	46.430.827.006	46.430.827.006	37.244.536.296	37.244.536.296
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Tín Thành Hưng	5.056.121.505	5.056.121.505	1.051.269.000	1.051.269.000
- Công ty Cổ phần Sợi Eiffel	-	-	32.612.684.851	32.612.684.851
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu API	7.619.027.971	7.619.027.971	7.480.124.280	7.480.124.280
- Công ty TNHH dệt may Minh Thành Hà Nội	2.794.673.302	2.794.673.302	5.594.673.302	5.594.673.302
- Công ty TNHH Xây lắp và Thương mại Thái Bình	-	-	2.306.357.399	2.306.357.399
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Công nghiệp bê tông Hải Nam	195.710.014	195.710.014	612.482.014	612.482.014
- Phải trả người bán khác	16.086.468.572	16.086.468.572	20.890.267.331	20.890.267.331
b) Nhà cung cấp nước ngoài	***3.452.600.227***	***3.452.600.227***	***2.805.011.664***	***2.805.011.664***
- Textile Enterprises limited	1.081.520.428	1.081.520.428	1.081.520.428	1.081.520.428
- Staubli Lyon	558.552.000	558.552.000	-	-
- Uday Cotton industries	159.797.743	159.797.743	159.797.743	159.797.743
- Major Pole Group Limited	362.824.200	362.824.200	362.824.200	362.824.200
- Ambica Cot Seeds Limited	106.956.486	106.956.486	106.956.486	106.956.486
- M/S Nakoda Enterprises	8.941.572	8.941.572	8.941.572	8.941.572
- Saurer technologies GMBH & CO. KG Elastomer components	3.321.630	3.321.630	3.321.630	3.321.630
- Phải trả người bán khác	1.170.686.168	1.170.686.168	1.081.649.605	1.081.649.605
c) Nhà thầu xây lắp	***3.555.104.062***	***3.555.104.062***	***3.555.104.062***	***3.555.104.062***
- Công ty Cổ phần Xây dựng GM	3.555.104.062	3.555.104.062	3.555.104.062	3.555.104.062
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**85.190.532.659**	**85.190.532.659**	**114.152.510.199**	**114.152.510.199**

Phải trả người bán là Bên liên quan: *(Chi tiết tại thuyết minh số 34)*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Khách hàng nước ngoài	**6.291.441.587**	**6.291.441.587**	**6.010.338.958**	**6.010.338.958**
- Panca Sakti International PTE ltd	5.101.031.250	5.101.031.250	4.746.656.250	4.746.656.250
- PT. Indo Hasasi Textile	456.016.000	456.016.000	424.336.000	424.336.000
- PT. Texcoms	414.560.000	414.560.000	385.760.000	385.760.000
- Marusho CO., LTD	58.039.696	58.039.696	54.798.936	54.798.936
- Khách hàng khác	261.794.641	261.794.641	398.787.772	398.787.772
b) Khách hàng trong nước	**53.357.686.336**	**53.357.686.336**	**1.340.647.901**	**1.340.647.901**
- Công ty TNHH Thương mại Jun và Rak	500.053.901	500.053.901	507.469.214	507.469.214
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Thái Phương	-	-	406.214.579	406.214.579
- Bà Trần Thị Kim Ngọc	68.539.000	68.539.000	68.539.000	68.539.000
- Công ty TNHH Hùng Lũng Hưng Yên	9.110.677.901	9.110.677.901	-	-
- Công ty cổ phần Đầu tư An Ninh Thái bình	43.015.000.000	43.015.000.000	-	-
- Khách hàng khác	663.415.534	663.415.534	358.425.108	358.425.108
c) Khách hàng mua bất động sản	**8.984.485.206**	**8.984.485.206**	**8.570.009.287**	**8.570.009.287**
Cộng	**68.633.613.129**	**68.633.613.129**	**15.920.996.146**	**15.920.996.146**

Người mua trả tiền trước là Bên liên quan: *(Chi tiết tại thuyết minh số 34)*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	241.612.083	241.612.083	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	2.209.185	2.209.185	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	977.083.637	617.966.731	1.595.050.368	-
- Thuế thu nhập cá nhân	25.889.361	1.928.173.890	132.271.728	1.821.791.523
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	673.487.236	59.088.500	614.398.736
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	97.068.422	97.068.422	-
	1.002.972.998	**3.560.517.547**	**2.127.300.286**	**2.436.190.259**

	01/01/2025	Số phải thu trong kỳ	Số đã thực thu trong kỳ	30/06/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế xuất, nhập khẩu	2.768.051	-	-	2.768.051
	2.768.051	**-**	**-**	**2.768.051**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	30/06/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	**705.029.884.857**	**705.029.884.857**	**741.679.080.186**	**813.792.915.912**	**777.143.720.583**	**777.143.720.583**
Vay ngắn hạn bằng VND	***702.792.478.707***	***702.792.478.707***	***741.587.573.191***	***800.596.332.830***	***761.801.238.346***	***761.801.238.346***
Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Tây Đô (1)	290.321.033.627	290.321.033.627	290.321.033.627	268.700.000.000	268.700.000.000	268.700.000.000
Ngân hàng TNHH INDOVINA (2)	70.000.000.000	70.000.000.000	70.000.000.000	43.600.000.000	43.600.000.000	43.600.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình (3)	9.900.000.000	9.900.000.000	9.900.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Thái Bình (4)	165.446.161.295	165.446.161.295	172.541.255.779	155.641.756.495	148.546.662.011	148.546.662.011
Chi nhánh Ngân hàng TMCP Quốc tế tại Thái Bình (5)	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng SinoPac - TP HCM (6)	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	62.635.347.278	62.635.347.278	62.635.347.278
Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Thái Bình (7)	101.342.880.170	101.342.880.170	133.042.880.170	197.283.447.504	165.583.447.504	165.583.447.504
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại	-	-		27.300.000.000	27.300.000.000	27.300.000.000
Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế Việt Nam	-	-		9.500.000.000	9.500.000.000	9.500.000.000
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Thái Bình (8)	49.782.403.615	49.782.403.615	49.782.403.615	25.935.781.553	25.935.781.553	25.935.781.553

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Nội dung	30/06/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn bằng USD	**-**	**-**	**-**	***10.986.930.000***	***10.986.930.000***	***10.986.930.000***
Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Tây Đô	-	-	-	10.986.930.000	10.986.930.000	10.986.930.000
Vay dài hạn đến hạn trả	**2.237.406.150**	**2.237.406.150**	**91.506.995**	**2.209.653.082**	**4.355.552.237**	**4.355.552.237**
Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế (9)	2.237.406.150	2.237.406.150	91.506.995	2.209.653.082	4.355.552.237	4.355.552.237
Vay dài hạn	***8.576.530.725***	***8.576.530.725***	***228.366.556***	**362.948.481**	**8.711.112.650**	**8.711.112.650**
Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế (9)	8.576.530.725	8.576.530.725	228.366.556	362.948.481	8.711.112.650	8.711.112.650
Cộng	**713.606.415.582**	**713.606.415.582**	**741.907.446.742**	**814.155.864.393**	**785.854.833.233**	**785.854.833.233**

Chi tiết các khoản vay:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mã thuyết minh	Bên cho vay	Mục đích vay	Hạn mức	Dư nợ tại 30/06/2025 VND	Lãi suất	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
(1)	Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Tây Đô	Bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất kinh doanh niên độ 2024-2025 các mặt hàng sợi cọc, khăn bông cao cấp, khăn tay bông thủ công, bông, sợi cọc gia công	300.000.000.000 VND	290.321.033.627	Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất từng thời kỳ	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	- Giá trị toàn bộ phần Hạ tầng kỹ thuật nhà máy Damsan II và các công trình xây dựng - Các khoản tiền gửi có kỳ hạn và trái phiếu giữa Công ty Cổ phần Damsan và Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Tây Đô với tổng giá trị 70.000.000.000 đồng - Máy móc thiết bị của Trạm xử lý nước thải tập trung Cụm Công nghiệp An Ninh - Giá trị toàn bộ công trình xây dựng của trạm xử lý nước thải tập trung Cụm công nghiệp An Ninh
(2)	Ngân hàng TNHH INDOVINA	Tài trợ một phần vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở thư tín dụng, phát hành thẻ tín dụng doanh nghiệp của Bên vay	5.000.000 USD	70.000.000.000	Lãi suất được quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	- Các khoản tiền gửi tại Chi nhánh Ngân hàng Indovina Hà Nội - Các khoản lợi thu được từ việc khai thác giá trị quyền sử dụng đất và toàn bộ cơ sở hạ tầng gắn liền với đất tại thời điểm hiện tại và hình thành trong tương lai của 03 thửa đất được cấp cho chủ sử dụng là Công ty Cổ phần Sợi EIFFEL tại địa chỉ Cụm công nghiệp An Ninh, xã An Ninh, tỉnh Hưng Yên.
(3)	Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam– Chi nhánh Hòa Bình	Bổ sung vốn lưu động, phát hành L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh bông sợi	10.000.000.000 VND	9.900.000.000	Lãi suất được quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty Cổ phần Damsan tại Ngân hàng TMCP Quân đội – CN Thái Bình theo danh mục tài sản bảo đảm đính kèm hợp đồng tín dụng. - Hàng hóa (Bông, khăn móc,…) hình thành từ các hợp đồng kinh tế theo danh mục tài sản bảo đảm đính kèm hợp đồng tín dụng.
(4)	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Bình	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, bảo lãnh, mở L/C, chiết khấu bộ chứng từ	200.000.000.000 VND	165.446.161.295	Lãi suất được quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	Kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 30 tháng 06 năm 2025	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mã thuyết minh	Bên cho vay	Mục đích vay	Hạn mức	Dư nợ tại 30/06/2025 VND	Lãi suất	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
(5)	Ngân hàng TMCP Quốc tế tại Thái Bình	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh bông sợi, khăn bông các loại Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh bông sợi, khăn bông các loại	100.000.000.000 VND	6.000.000.000	Lãi suất được quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	- Đối với Hạn mức L/C nhập khẩu tài sản bảo đảm là: Hàng hóa hình thành trong tương lai là Bông nguyên liệu. - Đối với hạn mức vay vốn và L/C nội địa tài sản bảo đảm là: • Tiền gửi chứng chỉ tiền gửi thuộc sở hữu của Bên được cấp tín dụng hoặc bên thứ 3 do VIB phát hành và hoặc tổ chức tín dụng khác phát hành. • Khoản phải thu quyền đòi nợ (hiện hữu hoặc hình thành trong tương lai) của Bên được cấp tín dụng theo hợp đồng mua bán được VIB tài trợ. • Hàng tồn kho luân chuyển Bên được cấp tín dụng tự quản lý (chỉ đảm bảo cho hạn mức vay vốn và bảo lãnh)
(6)	Ngân hàng SinoPac – TP Hồ Chí Minh	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh bông, sợi, khăn	4.000.000 USD	10.000.000.000	Lãi suất được quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	Thời hạn cấp tín dụng được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ	Các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty Cổ phần Damsan tại Ngân hàng Sinopac – TP Hồ Chí Minh với tổng giá trị 17.300.000.000 đồng được nêu trong hợp tín dụng
(7)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thái Bình	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh bông sợi, khăn bông các loại	200.000.000.000 VND	101.342.880.170	Lãi suất được quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	Các tài sản được nêu trong Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2023-HĐCVHM/NHCT1360-DAMSAN ngày 16 tháng 05 năm 2023
(8)	Ngân hàng TMCP An Bình- Chi nhánh Thái Bình	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh bông, sợi, khăn	100.000.000.000 VND	49.782.403.615	Lãi suất được quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	
(9)	Công ty TNHH Cho thuê tài chính quốc tế Việt Nam	Thanh toán 2 đầu máy dệt khăn và Thanh toán dây chuyền máy dệt 10 máy jacka	955.000 USD	10.813.936.875	Lãi suất thuê là tổng gộp lãi suất cơ bản và lãi suất chỉ định. Lãi suất cơ bản là lãi suất SOFR kỳ hạn 3 tháng: 4,89779%/năm, lãi suất chỉ định 2,44417%/năm	48 tháng kể từ ngày vay	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**424.613.898**	**666.805.785**
- Chi phí lãi vay	424.613.898	666.805.785
Cộng	**424.613.898**	**666.805.785**

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ PHẢI NỘP KHÁC

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**325.948.709.880**	**464.725.773.772**
- Tài sản thừa chờ giải quyết	81.275.535	81.275.535
- Kinh phí công đoàn	483.407.490	432.970.303
- Bảo hiểm xã hội	191.607.904	-
- Bảo hiểm y tế	34.035.327	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	14.977.881	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.007.750.000	1.007.750.000
- Phải trả tiền đất và chi phí hạ tầng các dự án (1)	147.453.496.620	316.906.486.855
- Phí bảo trì tòa nhà	1.072.380.990	1.137.848.435
- Thu tiền ứng vốn dự án (2)	151.276.091.653	123.637.697.464
- Thu tiền hợp tác thực hiện Dự án BOT Cầu Nghìn	200.000.000	200.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	24.133.686.480	21.321.745.180
b) Dài hạn	**21.669.830.350**	**16.801.406.921**
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	21.669.830.350	16.801.406.921
Cộng	**347.618.540.230**	**481.527.180.693**

Phải trả khác là Bên liên quan: *(Chi tiết tại thuyết minh số 34)*

(1) Đây là khoản phải trả tiền đất và chi phí hạ tầng các dự án sau khi đã bù trừ nghĩa vụ với UBND Thành phố Thái Bình theo các quyết định số 2572/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2018, quyết định số 2572/QĐ-UBND ngày 14 tháng 6 năm 2022, thông báo số 60/TB-STC ngày 22 tháng 5 năm 2024, thông báo số 4457/TB-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2024 và thông báo số 04/TB-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2025. Các dự án bao gồm:

Dự án khu dân cư xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên) được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở theo Quyết định số 312/UBND-CTXDGT ngày 29/01/2016 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Thái Bình phê duyệt. Số dư tại 30/06/2025 là 97.848.202.385 đồng.

Dự án khu dân cư tổ 39, 40 phường Quang Trung, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên) được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở theo Quyết định số 314/UBND-CTXDGT ngày 29/01/2016 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Thái Bình phê duyệt. Số dư tại 30/06/2025 là 7.968.303.636 đồng.

Dự án khu dân cư phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên) theo Quyết định số 1616/UBND ngày 08/05/2020 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Thái Bình phê duyệt. Số dư tại 30/06/2025 là 41.636.990.599 đồng.

(2) Khoản phải trả liên quan tới khoản tiền ứng vốn của các cá nhân mua nhà liền kề của các dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	**583.947.270.000**	**62.638.303.935**	**1.076.949.952**	**2.294.024.276**	**10.410.274.952**	**85.501.608.891**	**745.868.432.006**
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	45.882.580.025	45.882.580.025
- Tăng do phát hành cổ phiếu	150.000.000.000	-	-	-	-	-	150.000.000.000
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	(76.394.727.000)	(76.394.727.000)
+ Chia cổ tức		-	-	-	-	*(76.394.727.000)*	(76.394.727.000)
- Chuyển đổi trái phiếu	30.000.000.000	916.394.396	(1.076.949.952)	-	-	-	29.839.444.444
31/12/2024	**763.947.270.000**	**63.554.698.331**	**-**	**2.294.024.276**	**10.410.274.952**	**54.989.461.916**	**895.195.729.475**
01/01/2025	**763.947.270.000**	**63.554.698.331**	**-**	**2.294.024.276**	**10.410.274.952**	**54.989.461.916**	**895.195.729.475**
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	35.023.524.401	35.023.524.401
- Phân phối lợi nhuận		-	-	-	-	(38.197.363.500)	(38.197.363.500)
+ Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	-	*(38.197.363.500)*	*(38.197.363.500)*
30/06/2025	**763.947.270.000**	**63.554.698.331**	**-**	**2.294.024.276**	**10.410.274.952**	**51.815.622.817**	**892.021.890.376**

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 số 19042025NQ-ĐHĐCĐ/ADS ngày 19/04/2025, Công ty đã thông qua phương án trả cổ tức năm 2024 bằng tiền mặt cho cổ đông hiện hữu của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

22.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Giá trị VND	Tỷ lệ %
- Ông Vũ Huy Đông	92.062.840.000	12,05%	92.062.840.000	12,05%
- Ông Đỗ Văn Khôi	39.695.000.000	5,20%	39.695.000.000	5,20%
- Ông Vũ Huy Đức	15.394.890.000	2,01%	15.394.890.000	2,01%
- Ông Đỗ Đức Khang	40.581.740.000	5,31%	40.581.740.000	5,31%
- Ông Nguyễn Lê Hùng	36.120.430.000	4,73%	36.120.430.000	4,73%
- Các cổ đông khác	540.092.370.000	70,70%	540.092.370.000	70,70%
Cộng	**763.947.270.000**	**100%**	**763.947.270.000**	**100%**

22.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	763.947.270.000	763.947.270.000
+ Vốn góp đầu kỳ	763.947.270.000	583.947.270.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	180.000.000.000
+ Vốn góp cuối kỳ	763.947.270.000	763.947.270.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(38.197.363.500)	-

22.4 CỔ PHIẾU

	30/06/2025 CP	01/01/2025 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	76.394.727	76.394.727
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	76.394.727	76.394.727
+ Cổ phiếu phổ thông	76.394.727	76.394.727
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	76.394.727	76.394.727
+ Cổ phiếu phổ thông	76.394.727	76.394.727
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	*10.000*	*10.000*

22.5 CÁC QUỸ

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	10.410.274.952	10.410.274.952
Cộng	**10.410.274.952**	**10.410.274.952**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

	30/06/2025	01/01/2025
Ngoại tệ các loại:		
- Dollar Mỹ (USD)	5.265.242,31	5.406.047,00
- Euro (EUR)	94,49	100,56

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	850.326.292.369	796.449.916.837
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	20.615.283.809	22.003.568.599
- Doanh thu khác	6.438.488.073	21.589.839.063
Cộng	**877.380.064.251**	**840.043.324.499**

Giao dịch bên liên quan: *(Chi tiết tại thuyết minh số 34)*

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Giá vốn hàng hóa, thành phẩm đã bán	841.059.612.826	757.032.697.846
- Giá vốn kinh doanh Bất động sản	3.198.338.638	14.929.609.256
- Giá vốn khác	4.373.185.936	21.550.332.101
Cộng	**848.631.137.400**	**793.512.639.203**

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.767.879.663	13.383.244.036
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	38.250.000.000	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	6.585.810.745	2.568.327.754
- Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	2.073.469	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	710.736.209	426.158.503
Cộng	**52.316.500.086**	**16.377.730.293**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	18.545.376.473	18.941.884.756
- Dự phòng các khoản đầu tư	2.557.039.801	13.709.764.527
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	1.518.845.590	6.415.298.660
- Lỗ chênh lệch đánh giá lại tỷ giá cuối kỳ	1.443.239.110	418.561.719
- Chi phí tài chính khác	209.287.128	-
Cộng	**24.273.788.102**	**39.485.509.662**

28. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	10.341.815.438
- Các khoản khác	7.044.452	12.344.628
Cộng	**7.044.452**	**10.354.160.066**

29. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Tiền chậm nộp	7.332.165	-
- Các khoản chi phí khác	100.917.137	226.746.185
Cộng	**108.249.302**	**226.746.185**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	**15.032.814.183**	**14.116.537.066**
- Chi phí nhân viên quản lý	4.912.367.273	3.718.694.865
- Chi phí đồ dùng văn phòng	497.847.880	388.418.428
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.564.394.308	1.381.739.748
- Thuế, phí và lệ phí	637.726.843	699.864.683
- Chi phí dự phòng	1.416.671.757	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.607.018.022	3.348.125.333
- Chi phí bằng tiền khác	3.396.788.100	4.579.694.009
b) Các khoản chi phí bán hàng	**6.016.128.670**	**5.437.754.637**
- Chi phí nhân viên	461.762.204	458.401.981
- Chi phí vật liệu, bao bì	25.266.100	48.549.845
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.494.426.186	4.899.532.888
- Chi phí bằng tiền khác	34.674.180	31.269.923
Cộng	**21.048.942.853**	**19.554.291.703**

31 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
- Chi phí nguyên vật liệu	136.230.812.580	181.935.738.566
- Chi phí công cụ dụng cụ	1.531.628.153	2.032.676.406
- Chi phí nhân công	14.280.394.572	11.662.943.841
- Khấu hao tài sản cố định	5.791.952.236	5.531.472.470
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.638.622.084	9.292.592.958
- Dự phòng khoản đầu tư	2.557.039.801	13.709.839.989
- Chi phí bằng tiền khác	3.474.973.873	5.705.360.341
Cộng	**169.505.423.299**	**229.870.624.571**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**35.641.491.132**	**13.962.320.600**
Các khoản chi phí không được trừ	**2.564.684.530**	**-**
- Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ	1.443.239.110	-
- Chi phí khấu hao không được trừ	576.050.000	-
- Chi phí không hợp lệ	545.395.420	-
Các khoản thu nhập không chịu thuế	**38.252.073.469**	**-**
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện kỳ này	2.073.469	-
- Cổ tức lợi nhuận được chia	38.250.000.000	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ	**(45.897.807)**	**13.962.320.600**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	**-**	**2.792.464.120**
Thuế TNDN phải trả năm 2023	617.966.731	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**617.966.731**	**2.792.464.120**

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty không tính chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng vì theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 30 – Lãi cơ bản trên cổ phiếu yêu cầu trường hợp Công ty phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ trình bày thông tin về lãi cơ bản trên cổ phiếu theo quy định của chuẩn mực này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

34. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Eiffel	Công ty con
Công ty Cổ phần - Viện nghiên cứu Dệt May	Công ty liên danh, liên kết
Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng xanh AD	Công ty liên danh, liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình Cầu Nghìn	Công ty liên danh, liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	Công ty liên danh, liên kết
Công ty TNHH Golf Long Hưng	Cùng chung người quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu API	Cùng chung người quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần đầu tư ADP	Cùng chung người quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong	Cùng chung người quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Xây dựng Đức Dũng Thái Bình	Cùng chung người quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Năng lượng xanh ADE	Cùng chung người quản lý chủ chốt

Công ty có các giao dịch phát sinh trong giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025 và số dư tại ngày 30/06/2025 với các bên liên quan như sau:

Giao dịch với các bên liên quan

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**405.960.554.585**	**393.715.273.542**
Công ty Cổ phần Eiffel	110.384.719.601	125.500.112.501
Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong	53.962.904.601	67.571.282.260
Công ty TNHH Golf Long Hưng	77.999.391.288	40.414.973.712
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu API	7.891.037.606	27.514.297.849
Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng xanh AD	444.445	172.467.885
Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	68.682.057.776	70.186.918.050
Công ty TNHH Xây dựng Đức Dũng Thái Bình	16.149.679.551	9.721.140.201
Công ty Cổ phần Năng lượng xanh ADE	35.194.678.818	18.626.744.957
Công ty Cổ phần Đầu tư ADP	35.695.640.899	34.007.336.127
Mua hàng hóa dịch vụ	**766.980.224.930**	**779.612.901.048**
Công ty Cổ phần Eiffel	224.740.151.462	157.305.594.588
Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong	-	59.412.609.362
Công ty TNHH Golf Long Hưng	98.116.703.743	27.028.134.171
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu API	8.330.973.113	47.590.150.052
Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng xanh AD	-	68.553.513.000
Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	203.739.732.495	312.852.361.645
Công ty CP Đầu tư ADP	122.180.896.166	35.635.485.946
Công ty TNHH Xây dựng Đức Dũng Thái Bình	109.871.767.951	71.235.052.284
Cổ tức lợi nhuận nhận được	**38.250.000.000**	**-**
Công ty Cổ phần Eiffel	38.250.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

34. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư với các bên liên quan

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng	**67.392.608.574**	**46.044.466.352**
Công ty Cổ phần Năng lượng xanh ADE	57.421.699.948	31.712.371.326
Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong	9.970.908.626	14.142.844.637
Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng xanh AD	-	189.250.389
Người mua trả tiền trước	**43.015.000.000**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	43.015.000.000	-
Trả trước cho nhà cung cấp	**210.207.204.466**	**151.645.837.348**
Công ty TNHH Golf Long Hưng	72.207.904.306	43.605.265.458
Công ty TNHH Xây dựng Đức Dũng Thái Bình	46.602.303.471	31.547.287.142
Công ty Cổ phần Đầu tư ADP	2.333.109.325	21.632.924.683
Công ty Cổ phần Eiffel	6.671.038.584	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng xanh AD	82.392.848.780	54.860.360.065
Phải thu khác	**27.028.000.000**	**4.179.432.108**
Công ty Cổ phần Eiffel	23.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong	-	76.306.182
Công ty TNHH Golf Long Hưng	3.778.000.000	3.778.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư ADP	-	3.703.704
Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng xanh AD	-	321.422.222
Phải trả người bán	**54.058.154.593**	**77.337.345.427**
Công ty Cổ phần Eiffel	-	32.612.684.851
Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong	8.299.616	-
Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	46.430.827.006	37.244.536.296
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu API	7.619.027.971	7.480.124.280
Phải thu về cho vay	**90.000.000**	**90.000.000**
Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong	90.000.000	90.000.000
Phải trả khác	**6.000.000.000**	**6.000.000.000**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng xanh AD	6.000.000.000	6.000.000.000

Thu nhập của các thành viên chủ chốt được hưởng trong kỳ như sau:

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Thù lao Ban Kiểm soát		
Bà Vũ Thùy Linh	144.801.400	119.279.745
Bà Phạm Thị Hồi	-	113.113.158
Bà Tạ Thị Thu Hiền	48.683.115	75.856.018
Bà Đinh Thị Hòa	6.000.000	-
Bà Phạm Thị Lê	18.192.923	-
Cộng	**217.677.438**	**308.248.921**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

34. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Thu nhập của các thành viên chủ chốt được hưởng trong kỳ như sau (tiếp)

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Thù lao Hội đồng Quản trị	**767.576.268**	**657.678.353**
Ông Vũ Huy Đông	466.576.268	356.678.353
Ông Nguyễn Lê Hùng	70.000.000	70.000.000
Ông Đỗ Văn Khôi	91.000.000	91.000.000
Ông Lê Văn Tuấn	70.000.000	70.000.000
Ông Phạm Văn Thượng	50.000.000	70.000.000
Ông Đỗ Thanh Tùng	20.000.000	-
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	**886.582.751**	**886.983.823**
Ông Phạm Văn Thượng	69.230.769	-
Ông Vũ Huy Đức	20.757.309	223.051.285
Bà Vũ Phương Diệp	260.701.178	218.130.911
Ông Vương Quốc Dương	261.538.350	226.005.903
Ông Lê Xuân Chiến	274.355.145	219.795.724
Cộng	**1.654.159.019**	**1.544.662.175**

35. THÔNG TIN KHÁC

35.1 CAM KẾT KHÁC

Theo hợp đồng thuê đất số 68/HĐ/TĐ ngày 01/09/2006 giữa Công ty Cổ phần dệt sợi Damsan (nay là Công ty Cổ phần Damsan) và Ủy Ban nhân dân tỉnh Thái Bình, Công ty thuê diện tích đất 22.253m2 tại khu công nghiệp Nguyễn Đức Cảnh – Thành phố Thái Bình để xây dựng nhà máy kéo sợi dệt may (hiện tại là nhà máy Damsan I). Tiền thuê đất hợp đồng này được phân bổ hàng năm vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Theo hợp đồng thuê đất số 78/HĐ/TĐ ngày 25/07/2007 giữa Công ty Cổ phần dệt sợi Damsan (nay là Công ty Cổ phần Damsan) và Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình, Công ty thuê diện tích đất 60.000m2, thời hạn thuê tới hết ngày 31/12/2040 tại khu công nghiệp Gia Lễ - xã Đông Xuân- Đông Hưng để xây dựng nhà máy sản xuất sợi Damsan II. Theo phụ lục hợp đồng thuê đất số 19/PLHĐ/TĐ ngày 23/02/2016 về việc điều chỉnh diện tích đất thuê thành 36.431,6m2. Tiền thuê đất hợp đồng này được phân bổ hàng năm vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Theo hợp đồng thuế đất số 06/2022/HĐTĐES-DS, giữa Công ty Cổ phần Damsan và Công ty Cổ phần Eiffel giá trị hợp đồng 54.544.380.000 đồng, thời hạn hợp đồng kết thúc vào ngày 04/09/2067. Tiền thuê đất hợp đồng này được phân bổ hàng năm vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 của Công ty đã được soát xét.

Hưng Yên, ngày 26 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Phạm Thị Dung	Trần Minh Hà	Lê Xuân Chiến