CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 57

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Damsan (Sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 cho 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 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
Ông Phạm Văn Thượng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 08/05/2025
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 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30/06/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. 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: 0500389853 CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN

Ông Lê Xuân Chiến
Phó Tổng Giám đốc
(Theo ủy quyền số 1507/2024/QĐ-DS)
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: 985/2025/UHY-BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Về Báo cáo tài hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Damsan
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Damsan

Chúng tôi đã tiến hành soát xét báo cáo tài hợp nhất 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 57 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/06/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất 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.

Kiểm toán | Kế toán | Thuế | Tư vấn | Đào tạo | Định giá
Thành viên độc lập hãng UHY Quốc Tế.

Kết luận của 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/06/2025, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
MSDN: 0102021062
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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 HỢP NHẤT 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**		**1.872.681.313.692**	**1.986.840.906.194**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**169.347.507.335**	**271.992.099.803**
Tiền	111		169.347.507.335	191.492.099.803
Các khoản tương đương tiền	112		-	80.500.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**5**	**210.217.172.971**	**376.743.332.996**
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	140.217.172.971	306.743.332.996
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.017.424.100.760**	**783.539.133.181**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	312.800.859.710	276.999.354.125
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	339.037.194.147	272.810.349.256
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	49.834.080.163	92.950.103.588
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	343.634.567.028	166.836.265.743
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(27.882.600.288)	(26.056.939.531)
Hàng tồn kho	**140**	**11**	**452.281.032.738**	**535.352.440.620**
Hàng tồn kho	141		452.281.032.738	535.352.440.620
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**23.411.499.888**	**19.213.899.594**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	311.556.241	505.323.606
Thuế GTGT được khấu trừ	152		23.097.175.596	18.705.807.937
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	2.768.051	2.768.051
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**621.824.235.004**	**617.004.917.042**
Tài sản cố định	**220**		**155.317.367.211**	**140.228.276.048**
Tài sản cố định hữu hình	221	14	132.725.725.764	116.542.878.107
- Nguyên giá	*222*		*439.452.243.711*	*406.063.174.924*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(306.726.517.947)*	*(289.520.296.817)*
Tài sản cố định thuê tài chính	224	17	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	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**	**16**	**45.815.180.446**	**20.364.822.978**
- Nguyên giá	*231*		*168.498.941.679*	*182.029.739.036*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*232*		*(122.683.761.233)*	*(161.664.916.058)*
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**43.140.213.564**	**52.314.349.051**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	43.140.213.564	52.314.349.051
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5**	**368.094.372.600**	**350.274.883.922**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên	252	5.3	348.094.372.600	350.274.883.922
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5.2	20.000.000.000	-
Tài sản dài hạn khác	**260**		**9.457.101.183**	**53.822.585.043**
Chi phí trả trước dài hạn	261	13	9.300.685.415	10.704.286.884
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	35	156.415.768	43.118.298.159
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**2.494.505.548.696**	**2.603.845.823.236**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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**		**1.537.428.619.706**	**1.646.524.530.902**
Nợ ngắn hạn	**310**		**1.419.315.076.609**	**1.613.250.512.659**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	88.554.076.545	85.103.552.631
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	98.187.474.169	15.920.996.146
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	12.758.012.620	51.516.295.461
Phải trả người lao động	314		3.093.246.962	4.342.072.976
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	4.396.048.971	816.811.855
Doanh thu chưa thực hiện	318	23	568.056.825	3.273.801.280
Phải trả ngắn hạn khác	319	24	336.049.674.832	469.276.668.450
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	872.980.600.101	980.272.428.276
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.727.885.584	2.727.885.584
Nợ dài hạn	**330**		**118.113.543.097**	**33.274.018.243**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	2.752.950.674	2.921.498.672
Phải trả dài hạn khác	337	24	21.669.830.350	16.801.406.921
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	93.646.395.725	13.551.112.650
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	341	35	44.366.348	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**957.076.928.990**	**957.321.292.334**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**25**	**957.076.928.990**	**957.321.292.334**
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		65.416.189.090	65.987.517.055
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*27.790.153.555*	*15.926.191.072*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*37.626.035.535*	*50.061.325.983*
Lợi ích cổ đông không không kiểm soát	429		51.454.472.342	51.127.507.720
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.494.505.548.696**	**2.603.845.823.236**

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 HỢP NHẤT 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 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**27**	**802.111.364.698**	**780.953.858.711**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	33.707.505
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**802.111.364.698**	**780.920.151.206**
Giá vốn hàng bán	**11**	**28**	**698.715.118.870**	**723.981.837.754**
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**103.396.245.828**	**56.938.313.452**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	15.297.188.817	17.290.201.867
Chi phí tài chính	22	30	27.401.972.482	30.687.336.591
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*22.417.381.913*	*23.387.608.376*
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(2.180.511.322)	(13.709.764.527)
Chi phí bán hàng	25	31	6.582.674.980	5.437.754.637
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	17.300.933.310	15.904.037.616
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**65.227.342.551**	**8.489.621.948**
Thu nhập khác	31	32	98.252.291	10.364.085.992
Chi phí khác	32	33	18.560.643.916	629.649.037
Lợi nhuận khác	**40**		**(18.462.391.625)**	**9.734.436.955**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**46.764.950.926**	**18.224.058.903**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	1.992.917.755	2.792.464.120
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	35	69.033.015	273.396.216
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**44.703.000.156**	**15.158.198.567**
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		37.626.035.535	14.617.703.282
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		7.076.964.622	540.495.285
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**36**	**493**	**207**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**37**	**493**	**207**

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 HỢP NHẤT 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**		**46.764.950.926**	**18.224.058.903**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		34.404.180.450	36.438.199.882
Các khoản dự phòng	03		1.825.660.757	-
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		1.441.502.901	865.396.433
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(5.818.057.072)	(24.644.080.285)
Chi phí lãi vay	06		22.417.381.913	23.387.608.376
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		***101.035.619.875***	***54.271.183.309***
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(193.061.439.847)	(112.262.384.065)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		82.902.407.882	(45.355.847.101)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(119.766.861.624)	10.804.110.983
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.600.471.223	(734.211.944)
Tiền lãi vay đã trả	14		(22.575.504.434)	(22.648.382.871)
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**		***(151.460.357.293)***	***(124.682.106.084)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(34.427.082.779)	(15.749.402.548)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	9.925.926
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(34.245.289.729)	(5.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		177.271.449.754	93.640.435.999
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		5.114.611.276	2.480.944.161
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***113.713.688.522***	***(104.618.096.462)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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		1.009.915.699.580	1.016.186.204.638
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.037.069.057.750)	(1.071.966.513.592)
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		(37.398.934.925)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(64.915.241.576)***	***92.104.346.290***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(102.661.910.347)**	**(137.195.856.256)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**4**	**271.992.099.803**	**152.045.243.846**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		17.317.879	20.340.540
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**4**	**169.347.507.335**	**14.869.728.130**

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 HỢP NHẤT
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

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 Bìn (nay là tỉnh Hưng Yên) 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.

Số cán bộ công nhân viên của Công ty tại 30/06/2025 là: 411 người (tại 31/12/2024 là: 411 người).

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Sản xuất sợi, vải dệt thoi, 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 vào đâu, 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 CÔNG TY

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 sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Eiffel	Hưng Yên	85%	85%	Dệt sợi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

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

1.4 CẤU TRÚC CÔNG TY (TIẾP)

Công ty liên doanh, liên kết:

Tên Công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần - Viện nghiên cứu Dệt may	Hà Nội	30%	30%	Sản xuất sợi, nghiên cứu phát triển ngành dệt may
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình Cầu Nghìn	Hưng Yên	45%	45%	Xây dựng cầu, đường bộ
Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	Hưng Yên	47,27%	47,27%	Sản xuất sợi, nghiên cứu phát triển ngành dệt may
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

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (Công ty con) được lập cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Báo cáo tài chính của Công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty và Công ty con sẽ được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty và Công ty con cũng phải được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH (TIẾP)

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

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 hợp nhất giữa niên độ này được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất giữa niên độ này:

3.1 CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN VÀ THUYẾT MINH

Các chính sách kế toán Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trong giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trong giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh 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, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao là các khoản đầu tư có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định tại ngày báo cáo và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.4 CÁC GIAO DỊCH BẰNG NGOẠI TỆ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

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

3.4 CÁC GIAO DỊCH BẰNG NGOẠI TỆ (TIẾP)

- Khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: Áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: Áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

3.5 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 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.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

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

3.5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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 các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo 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 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các Công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của Công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại Công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại Công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một Công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một Công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào Công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: Nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị Trường của cổ phiếu; Nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

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

3.7 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.
Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

- 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 kỳ.
- 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.

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 kỳ kế toán.

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 25/04/2013 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:

Nhóm tài sản	**Thời gian khấu hao (năm)**
Nhà xưởng, vật kiến trúc	06 - 20
Máy móc, thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải	07 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

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

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:

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 07 năm.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất có thời hạn được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của quyền sử dụng đất.

3.10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

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

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

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất quy định trên hợp đồng trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê

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

3.11 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

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

3.12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Phần cơ sở hạ tầng tại Dự án Khu công nghiệp An Ninh huyện Tiền Hải của Công ty Cổ phần Eiffel được Công ty ghi nhận doanh thu một lần thì Công ty thực hiện trích khấu hao một lần vào giá vốn của dịch vụ cho thuê.

3.13 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.

3.14 NỢ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

3.15 VAY VÀ NỢ PHẢI TRẢ THUÊ TÀI CHÍNH.

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

3.16 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi 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 hoá) 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. Trong năm 2025, toàn bộ chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

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

3.17 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.

3.18 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 thăng 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 ánh kết quả 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 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 hợp nhất.

- Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi được Đại hội cổ đông phê duyệt, 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.

3.19 GHI NHẬN DOANH THU

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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

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

3.19 GHI NHẬN DOANH THU (TIẾP)

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui 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 hợp nhất 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 qui 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 hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

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 bàn 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 bán 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 phần xây thô cho khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

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

3.19 GHI NHẬN DOANH THU (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;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Công ty áp dụng quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp để ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Đồng thời, Công ty thực hiện ghi nhận toàn bộ giá trị của bất động sản đầu tư một lần vào giá vốn của dịch vụ cho thuê.

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 (2) 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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất có liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

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

3.20 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 năm

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 để 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).

3.21 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các 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.

3.22 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (GTGT)

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 suất 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 (TNDN)

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

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

3.22 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (TIẾP)

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.

3.23 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.24 CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định 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, Công ty con cùng Công ty mẹ, 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.

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. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan phát sinh trong giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	695.039.267	529.270.171
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	168.652.468.068	190.962.829.632
Các khoản tương đương tiền	-	80.500.000.000
Cộng	**169.347.507.335**	**271.992.099.803**

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	30/06/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	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 - Chi nhánh 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 HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (TIẾP)

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	**140.217.172.971**	**140.217.172.971**	**306.743.332.996**	**306.743.332.996**
Tiền gửi có kỳ hạn (1)	***140.217.172.971***	***140.217.172.971***	***306.743.332.996***	***306.743.332.996***
- 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 An Bình - CN Thái Bình	19.000.000.000	19.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Tây Đô Hà Nội	-	-	84.521.819.400	84.521.819.400
- 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 TMCP Quân đội- CN Thái Bình	-	-	1.692.999.000	1.692.999.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Thái Bình	17.311.249.556	17.311.249.556	56.944.947.680	56.944.947.680
- Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
- 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 TNHH INDOVINA	30.854.912.312	30.854.912.312	30.854.912.312	30.854.912.312
- 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 SinoPac - Thành phố Hồ Chí Minh	20.300.000.000	20.300.000.000	20.300.000.000	20.300.000.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đống Đa	5.000.000.000	5.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000
Dài hạn	**20.000.000.000**	**20.000.000.000**	-	-
Trái phiếu (2)	***20.000.000.000***	***20.000.000.000***	-	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- CN Thái Bình	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-
	160.217.172.971	**160.217.172.971**	**306.743.332.996**	**306.743.332.996**

(1) 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.

Tổng giá trị các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các Ngân hàng Thương mại dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 30/06/2025 số tiền là 140.217.172.971 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 306.743.332.996 đồng)

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (TIẾP)

(2) Trái phiếu Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam phát hành năm 2025, đáo hạn năm 2033 với số lượng 200.000 trái phiếu tại ngày 15/01/2025, mệnh giá 100.000 VND/ trái phiếu, lãi suất theo quy định tại các điều kiện của Trái phiếu, thanh toán 6 tháng/ lần. Trái phiếu đã được cầm cố để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thái Bình.

5.3 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

Giá trị đầu tư vào Công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau:

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**366.681.742.000**	**348.094.372.600**	**366.681.742.000**	**350.274.883.922**
+ Công ty Cổ phần - Viện nghiên cứu Dệt may	31.575.000.000	34.487.471.698	31.575.000.000	34.487.471.698
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình Cầu Nghìn	182.506.742.000	182.827.138.541	182.506.742.000	182.282.742.311
+ Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	78.000.000.000	68.005.573.437	78.000.000.000	67.203.283.434
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng Xanh AD	74.600.000.000	62.774.188.924	74.600.000.000	66.301.386.479
Cộng	**366.681.742.000**	**348.094.372.600**	**366.681.742.000**	**350.274.883.922**

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, Công ty liên doanh, liên kết trong kỳ xem chi tiết tại thuyết minh số 39.

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

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
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	***312.800.859.710***	***(15.667.314.356)***	***276.999.354.125***	***(12.617.047.260)***
Phải thu khách hàng nước ngoài	***51.405.914.901***	***(332.712.264)***	***33.657.975.508***	***(332.712.264)***
- Xiamen ITG Group Corp ., Ltd	26.830.952.813	-	17.154.996.074	-
- Weihai Textile Group Import and Export Co., Ltd	-	-	8.411.268.640	-
- Zong he im&ex Trading Co.ltd	6.906.401.185	-	-	-
- Sumisho Montlanc Co.,ltd	831.815.676	-	2.475.924.031	-
- Kajun Co.,Ltd	849.489.406	-	701.640.041	-
- Anhui Huamao Im&Ex Co.ltd	6.717.299.123	-	-	-
- Ya Mai Chi Co.,Ltd	711.050.980	-	1.615.390.627	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	8.558.905.718	(332.712.264)	3.298.756.095	(332.712.264)
Phải thu khách hàng trong nước	***206.390.702.199***	***(15.334.602.092)***	***155.700.065.362***	***(12.284.334.996)***
- Công ty Cổ phần Năng lượng xanh ADE	57.421.699.948	-	31.712.371.326	-
- Công ty TNHH Elite Solar Wafer (VIETNAM)	71.983.504.996	-	26.983.504.996	-
- Công ty TNHH Quốc tế Minh Huy	6.349.600.000	-	23.749.600.000	-
- Công ty TNHH Dược phẩm TH Comet	-	-	17.611.156.119	-
- Công ty TNHH Xây Dựng Đức Dũng Thái Bình	5.400.000.000	-	6.386.296.000	-
- Công ty TNHH Xây lắp và Thương mại Thái Bình	-	-	1.314.364.733	-
- 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	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	50.568.626.263	(15.334.602.092)	25.703.565.185	(12.284.334.996)
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	-
Cộng	**312.800.859.710**	**(15.667.314.356)**	**276.999.354.125**	**(12.617.047.260)**

Phải thu của Khách hàng là các bên liên quan:
(Chi tiết tại thuyết minh số 39)

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**339.037.194.147**	**(11.703.486.932)**	**272.810.349.256**	**(10.641.878.663)**
- Công ty TNHH Golf Long Hưng	95.540.916.215	-	43.605.265.458	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư ADP	2.333.109.325	-	21.632.924.683	-
- Công ty TNHH Xây dựng Đức Dũng Thái Bình	95.963.620.109	-	97.429.858.216	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng Xanh AD	108.746.604.528	-	81.228.773.812	-
- Các đối tượng khác	36.452.943.970	(11.703.486.932)	28.913.527.087	(10.641.878.663)
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**339.037.194.147**	**(11.703.486.932)**	**272.810.349.256**	**(10.641.878.663)**

Trả trước cho người bán là các bên liên quan:
(Chi tiết tại thuyết minh số 39)

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
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*	-
+ Dự án Bồ Xuyên	*6.630.104.504*	-	-	-
- Các khoản cho vay ngắn hạn khác	7.238.750.000	(90.000.000)	5.725.646.000	(90.000.000)
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**49.834.080.163**	**(90.000.000)**	**92.950.103.588**	**(90.000.000)**

Phải thu về cho vay các bên liên quan:
(Chi tiết tại thuyết minh số 39)

(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, Cơ 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 HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

9. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	**343.634.567.028**	**(421.799.000)**	**166.836.265.743**	**(12.810.000)**
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.745.884.487	-	5.733.399.706	-
- Tạm ứng	6.367.665.965	-	36.177.225.756	-
- Ký cược, ký quỹ	2.902.930.490	-	2.833.578.349	-
- BQL, các khu công nghiệp tỉnh Thái Bình	1.041.196.000	(408.989.000)	1.041.196.000	-
- Đội thuế Tiền Hải Kiến Xương (2)	222.894.230.000	-	-	-
- Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Bình (1)	7.071.411.542	-	7.071.411.542	-
- UBND 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	-
- Bà Đặng Thị Vân (3)	50.263.000.000	-	-	-
- Bà Hoàng Kim Thu (4)	12.500.000.000	-	12.500.000.000	-
- Phải thu khác	31.559.792.016	(12.810.000)	19.013.740.732	(12.810.000)
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**343.634.567.028**	**(421.799.000)**	**166.836.265.743**	**(12.810.000)**

Phải thu khác là các bên liên quan
(Chi tiết tại thuyết minh số 39)

(1) Lãi dự thu Trung tâm phát triển Quỹ đất số 2 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.
(2) Khoản phải thu Đội thuế Tiền Hải Kiến Xương, bao gồm:

- Tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng Công ty Cổ phần Eiffel đã chi được khấu trừ vào tiền thuê đất đối với khu đất Công ty này được thuê tại Cụm Công nghiệp An Ninh theo thông báo số 106/TB-UBND của Ủy ban nhân dân Huyện Tiền Hải ngày 28/05/2025 số tiền là 60.013.919.000 đồng.

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

9. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

- Tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng Công ty Cổ phần Eiffel đã chi được khấu trừ vào tiền thuê đất đối với khu đất Công ty này được thuê đất tại Cụm Công nghiệp Ninh An theo thông báo số 792/TB-UBND của Ủy ban nhân dân Huyện Kiến Xương ngày 27/06/2025 số tiền là 162.880.311.000 đồng.

(3) Khoản phải thu bà Đặng Thị Vân liên quan đến hợp đồng hợp tác số 01.2025/EIFFEL-DTV ngày 04/01/2025, thời gian hợp tác 03 năm làm nguồn kinh phí để tìm kiếm các nguồn lực, thị trường liên quan việc phát triển các Dự án Cụm công nghiệp/ Khu công nghiệp trong và ngoài tỉnh Thái Bình (nay là tỉnh Hưng Yên); đồng thời tìm kiếm các nguồn lực tài chính cho các dự án tương ứng của Doanh nghiệp.

(4) Khoản phải thu bà Hoàng Kim Thu liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01.2023/EIFFEL-NTT ngày 01/05/2023 và hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02.2023/EIFFEL-HKT ngày 01/08/2023, thời gian hợp tác 02 năm.

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
Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	**28.571.644.502**	**689.044.214**	**(27.882.600.288)**	**28.162.655.502**	**2.105.715.971**	**(26.056.939.531)**
- 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 Products	405.703.253	-	(405.703.253)	405.703.253	-	(405.703.253)
- Đối tượng khác	26.026.017.924	689.044.214	(25.336.973.710)	25.617.028.924	2.105.715.971	(23.511.312.953)
Cộng	**28.571.644.502**	**689.044.214**	**(27.882.600.288)**	**28.162.655.502**	**2.105.715.971**	**(26.056.939.531)**

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

11. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng đang đi trên đường	-	-	6.860.832.000	-
Nguyên liệu, vật liệu	10.965.438.634	-	34.472.643.263	-
Công cụ, dụng cụ	8.528.165.173	-	8.627.808.735	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	340.535.374.797	-	375.937.953.924	-
Thành phẩm	14.136.696.087	-	23.165.416.516	-
Hàng hóa	78.115.358.047	-	86.287.786.182	-
Cộng	**452.281.032.738**	**-**	**535.352.440.620**	**-**

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

11. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

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

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	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 dệt may khăn ADP	-	-	140.125.447	-
- Cụm CN An Ninh - Tiền Hải	35.445.461.959	-	76.647.298.282	-
- Chi phí thực hiện các dự án khác	28.854.347.170	-	18.203.643.012	-
- Sản phẩm dở dang	9.824.605.719	-	9.294.668.344	-
Cộng	**340.535.374.797**	**-**	**375.937.953.924**	**-**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	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**

(*) Trong đó, chi phí thực hiện dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê với số tiền: 41.916.171.208 đồng 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.

13 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**311.556.241**	**505.323.606**
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	137.221.921	103.109.156
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	174.334.320	402.214.450
Dài hạn	**9.300.685.415**	**10.704.286.884**
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	7.337.248.911	8.308.333.353
- Chi phí trả trước dài hạn khác	1.963.436.504	2.395.953.531
Cộng	**9.612.241.656**	**11.209.610.490**

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

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	**127.136.880.548**	**254.904.813.764**	**20.312.408.666**	**660.625.856**	**3.048.446.090**	**406.063.174.924**
- Đầu tư XDCB hoàn thành	24.248.823.124	4.374.472.880	-	-	4.765.772.783	28.623.296.004
30/06/2025	**151.385.703.672**	**259.279.286.644**	**20.312.408.666**	**660.625.856**	**7.814.218.873**	**439.452.243.711**
HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2025	**(76.053.062.421)**	**(203.623.314.647)**	**(9.188.629.136)**	**(623.717.823)**	**(31.572.790)**	**(289.520.296.817)**
- Khấu hao trong kỳ	(3.533.192.738)	(12.315.123.828)	(990.110.771)	(10.975.524)	(356.818.269)	(17.206.221.130)
30/06/2025	**(79.586.255.159)**	**(215.938.438.475)**	**(10.178.739.907)**	**(634.693.347)**	**(388.391.059)**	**(306.726.517.947)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2025	**51.083.818.127**	**51.281.499.117**	**11.123.779.530**	**36.908.033**	**3.016.873.300**	**116.542.878.107**
30/06/2025	**71.799.448.513**	**43.340.848.169**	**10.133.668.759**	**25.932.509**	**7.425.827.814**	**132.725.725.764**

- 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 117.970.680.276 đồng (tại ngày 31/12/2024 số tiền là 103.905.653.978 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 18.726.979.359 đồng (tại ngày 31/12/2024 số tiền là 12.341.892.086 đồng).

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

15. 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**
HAO MÒN LŨY KẾ		
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.)
- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng số tiền tại ngày 30/06/2025 là 360.000.000 đồng (tại ngày 31/12/2024 số tiền là: 360.000.000 đồng).

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà xưởng cho thuê VND	Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp (*) VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2025	**21.356.724.173**	**160.673.014.863**	**182.029.739.036**
- Tăng trong kỳ	26.405.604.034	15.467.839.069	41.873.443.103
- Giảm khác	-	(55.404.240.460)	(55.404.240.460)
30/06/2025	**47.762.328.207**	**120.736.613.472**	**168.498.941.679**
HAO MÒN LŨY KẾ			
01/01/2025	**(991.901.195)**	**(160.673.014.863)**	**(161.664.916.058)**
- Khấu hao trong kỳ	(955.246.566)	(15.467.839.069)	(16.423.085.635)
- Giảm khác	-	55.404.240.460	55.404.240.460
30/06/2025	**(1.947.147.761)**	**(120.736.613.472)**	**(122.683.761.233)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2025	**20.364.822.978**	**20.364.822.978**	**20.364.822.978**
30/06/2025	**45.815.180.446**	**-**	**45.815.180.446**

(*) Bất động sản đầu tư được ghi nhận tăng trong kỳ tương ứng với phần diện tích đã đủ điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê trong năm đối với dự án Cụm Công nghiệp An Ninh, tỉnh Hưng Yên.

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP)

Phần cơ sở hạ tầng tại dự án khu công nghiệp mà Công ty ghi nhận doanh thu một lần được Công ty thực hiện trích khấu hao một lần vào giá vốn của dịch vụ cho thuê.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30/06/2025 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính, Công ty chưa đánh giá lại giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

17. TÀI SẢN 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**
HAO MÒN LŨY KẾ		
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**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**98.187.474.169**	**15.920.996.146**
- Công ty cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	43.015.000.000	-
- Công ty TNHH Hùng Lũng Hưng Yên	38.664.538.941	-
- Panca Sakti International PTE ltd	5.101.031.250	4.746.656.250
- PT. Indo Hasasi Textile	456.016.000	-
- PT. Texcoms	414.560.000	-
- Công ty TNHH Thương mại Jun và Rak	500.053.901	-
- Khách hàng mua bất động sản	8.984.485.206	8.570.009.287
- Các đối tượng khác	1.051.788.871	2.604.330.609
Dài hạn	-	-
Cộng	**98.187.474.169**	**15.920.996.146**

Người mua trả tiền trước là bên liên quan
(Chi tiết tại thuyết minh số 39)

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

19. 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
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	**88.554.076.545**	**88.554.076.545**	**85.103.552.631**	**85.103.552.631**
Phải trả cho hoạt động sản xuất kinh doanh	**84.998.972.483**	**84.998.972.483**	**81.548.448.569**	**81.548.448.569**
- Nhà cung cấp trong nước	**81.546.372.256**	**81.546.372.256**	**78.743.436.905**	**78.743.436.905**
+ Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	53.101.865.590	53.101.865.590	37.244.536.296	37.244.536.296
+ 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 Xuất nhập khẩu API	7.619.027.971	7.619.027.971	7.480.124.280	7.480.124.280
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Công nghiệp Bê tông Hải Nam	-	-	612.482.014	612.482.014
+ Công ty TNHH Xây lắp và Thương mại Thái Bình	-	-	2.306.357.399	2.306.357.399
+ Phải trả người bán khác	18.030.805.393	18.030.805.393	25.505.263.614	25.505.263.614
- Nhà cung cấp nước ngoài	**3.452.600.227**	**3.452.600.227**	**2.805.011.664**	**2.805.011.664**
+ Ambica Cot Seeds Limited	106.956.486	106.956.486	106.956.486	106.956.486
+ Uday cotton industries	159.797.743	159.797.743	159.797.743	159.797.743
+ Textile enterprieses limited	1.081.520.428	1.081.520.428	1.081.520.428	1.081.520.428
+ 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	2.092.062.368	2.092.062.368	1.444.473.805	1.444.473.805
Phải trả cho 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
Các khoản phải trả người bán dài hạn	**-**	**-**	**-**	**-**
Cộng	**88.554.076.545**	**88.554.076.545**	**85.103.552.631**	**85.103.552.631**

Phải trả người bán là bên liên quan:
(Chi tiết tại thuyết minh số 39)

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	01/01/2025	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	30/06/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	8.501.638.873	23.152.606.456	21.780.100.430	9.874.144.899
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	2.209.185	2.209.185	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	42.984.076.339	1.992.917.755	44.532.266.093	444.728.001
- Thuế thu nhập cá nhân	30.580.249	1.936.963.464	142.802.729	1.824.740.984
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	673.487.236	59.088.500	614.398.736
- Các loại thuế khác	-	100.068.422	100.068.422	-
	51.516.295.461	**27.858.252.518**	**66.616.535.359**	**12.758.012.620**

	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 HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

21. 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 và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**872.980.600.101**	**872.980.600.101**	**929.777.341.575**	**1.037.069.169.750**	**980.272.428.276**	**980.272.428.276**
Vay ngắn hạn	**868.983.193.951**	**868.983.193.951**	**928.805.834.580**	**1.033.979.516.668**	**974.156.876.039**	**974.156.876.039**
Vay ngắn hạn bằng VND	***868.983.193.951***	***868.983.193.951***	***928.805.834.580***	***1.022.992.586.668***	***963.169.946.039***	***963.169.946.039***
+ Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 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 - Chi nhánh Thái Bình (4)	294.222.207.190	294.222.207.190	320.960.847.819	366.789.815.061	340.051.174.432	340.051.174.432
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thái Bình (5)	138.757.549.519	138.757.549.519	171.841.549.519	208.531.642.776	175.447.642.776	175.447.642.776
+ Chi nhánh Ngân hàng TMCP Quốc tế tại Thái Bình (6)	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-	-
+ Ngân hàng SinoPac - Thành phố HCM (7)	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 Thương Mại TNHH Một Thành Viên Đại Dương	-	-	-	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 Hà Nội (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
Vay ngắn hạn bằng USD	-	-	-	***10.986.930.000***	***10.986.930.000***	***10.986.930.000***
+ Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô	-	-	-	10.986.930.000	10.986.930.000	10.986.930.000

21 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 và nợ dài hạn đến hạn trả	**3.997.406.150**	**3.997.406.150**	**971.506.995**	**3.089.653.082**	**6.115.552.237**	**6.115.552.237**
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả bằng VND	***3.997.406.150***	***3.997.406.150***	***971.506.995***	***3.089.653.082***	***6.115.552.237***	***6.115.552.237***
+ 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
+ Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam (10)	1.760.000.000	1.760.000.000	880.000.000	880.000.000	1.760.000.000	1.760.000.000
Vay dài hạn	**93.646.395.725**	**93.646.395.725**	**81.338.231.556**	**1.242.948.481**	**13.551.112.650**	**13.551.112.650**
+ Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam (10)	3.960.000.000	3.960.000.000	-	880.000.000	4.840.000.000	4.840.000.000
+ Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô (11)	81.109.865.000	81.109.865.000	81.109.865.000	-	-	-
+ 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	**966.626.995.826**	**966.626.995.826**	**1.011.115.573.131**	**1.038.312.118.231**	**993.823.540.926**	**993.823.540.926**

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

21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Chi tiết các khoản vay:

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	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 HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

21 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
(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	180.000.000.000 VND	128.776.045.895	Lãi suất được quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	Kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 31 tháng 03 năm 2026	- Toàn bộ máy móc thiết bị thuộc dự án: "Dự án đầu tư nhà máy kéo sợi Eiffel" được định giá mới nhất ngày 05/11/2024 tổng giá trị 79.807.000.000 đồng - Tài sản gắn liền với đất của Công ty Cổ phần sợi Eiffel được định giá mới nhất ngày 09/12/2024 tổng giá trị 40.756.000.000 đồng - Thế chấp toàn bộ hàng tồn kho luân chuyển thuộc quyền sở hữu của Công ty cổ phần Sợi Eiffel được phản ánh trên sổ sách kế toán và/hoặc chứng từ kho hàng. - Thế chấp toàn bộ khoản phải thu và quyền đòi nợ (bao gồm không giới hạn các khoản tiền bồi thường thiệt hại, tiền phạt vi phạm hợp đồng, tiền lãi, khoản tiền bảo hiểm, bảo lãnh (nếu có) và các nghĩa vụ tài chính khác)
(5)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thái	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh bông	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
(5)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thái	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, bảo	40.000.000.000 VND	37.414.669.349	Lãi suất được quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	Kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 18 tháng 06 năm 2026	Hợp đồng tiền gửi và trái phiếu, tổng giá trị tài sản là 20 tỷ đồng
(6)	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)

21 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
(7)	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
(8)	Ngân hàng TMCP An Bình- Chi nhánh Thái Bình	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh bông,	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	48 tháng kể từ ngày vay	
(10)	Quỹ Bảo vệ môi trường Việt Nam	Thanh toán chi phí thực hiện Dự án Nhà máy xử lý nước thải	15.470.000.000 VND	5.720.000.000	Lãi suất vay là 2,6%/năm	07 năm kể từ ngày nhận nợ	
(11)	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam -	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, bảo		81.109.865.000	Lãi suất được quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	Đáo hạn năm 2029	

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

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**4.396.048.971**	**816.811.855**
- Chi phí lãi vay	658.689.334	816.811.855
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn dự án KCN An Ninh	3.737.359.637	-
Dài hạn	-	-
Cộng	**4.396.048.971**	**816.811.855**

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**568.056.825**	**3.273.801.280**
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng	568.056.825	3.273.801.280
b) Dài hạn	**2.752.950.674**	**2.921.498.672**
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng	2.752.950.674	2.921.498.672
Cộng	**3.321.007.499**	**6.195.299.952**

24. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**336.049.674.832**	**469.276.668.450**
- Tài sản thừa chờ giải quyết	81.275.535	81.275.535
- Kinh phí công đoàn	1.339.510.077	988.345.901
- Bảo hiểm xã hội	191.607.904	16.942.552
- Bảo hiểm y tế	34.035.327	21.104.122
- Bảo hiểm thất nghiệp	14.977.881	7.084.004
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	7.257.750.000	4.257.750.000
- Phải trả tiền đất và chi phí hạ tầng 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 BQT Cầu Nghìn	200.000.000	200.000.000
- Phải trả khác	27.128.548.845	22.022.133.582
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	**357.719.505.182**	**486.078.075.371**

Phải trả khác là bên liên quan:
(Chi tiết tại thuyết minh số 39)

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

24 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC (TIẾP)

(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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	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**	**77.998.095.991**	**179.885.873.123**	**918.250.792.229**
- Chuyển đổi trái phiếu	30.000.000.000	916.394.396	(1.076.949.952)	-	-	-	-	29.839.444.444
- Tăng trong năm	150.000.000.000	-	-	-	-	-	-	150.000.000.000
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	50.061.325.983	5.064.456.678	55.125.782.661
- Thay đổi do tăng tỷ lệ lợi ích tại công ty con	-	-	-	-	-	14.322.822.081	(129.322.822.081)	(115.000.000.000)
- Phân phối lợi nhuận tại công ty mẹ	-	-	-	-	-	(76.394.727.000)	-	(76.394.727.000)
- Phân phối lợi nhuận tại công ty con	-	-	-	-	-	-	(4.500.000.000)	(4.500.000.000)
31/12/2024	**763.947.270.000**	**63.554.698.331**	**-**	**2.294.024.276**	**10.410.274.952**	**65.987.517.055**	**51.127.507.720**	**957.321.292.334**
01/01/2025	**763.947.270.000**	**63.554.698.331**	**-**	**2.294.024.276**	**10.410.274.952**	**65.987.517.055**	**51.127.507.720**	**957.321.292.334**
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	37.626.035.535	7.076.964.622	44.703.000.156
- Phân phối lợi nhuận tại công ty mẹ (*)	-	-	-	-	-	(38.197.363.500)	-	(38.197.363.500)
- Phân phối lợi nhuận tại công ty con	-	-	-	-	-	-	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
30/06/2025	**763.947.270.000**	**63.554.698.331**	**-**	**2.294.024.276**	**10.410.274.952**	**65.416.189.090**	**51.454.472.342**	**957.076.928.990**

(*) 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 HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

25 VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

25.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ 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%**

25.3 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		
+ 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**	-

25.4 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*

25.5 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 HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

26. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

	30/06/2025	01/01/2025
Ngoại tệ các loại:		
Dollar Mỹ (USD)	5.265.702,36	5.406.667,52
Euro (EUR)	94,49	100,56

27. 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	**802.111.364.698**	**780.953.858.711**
- Doanh thu bán hàng, kinh doanh bất động sản	795.393.301.748	759.352.439.125
- Doanh thu khác	6.718.062.950	21.601.419.586
Cộng	**802.111.364.698**	**780.953.858.711**

Doanh thu với các bên liên quan
(Chi tiết tại thuyết minh số 39)

28. 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 bán, kinh doanh bất động sản	694.341.932.934	702.431.505.653
- Giá vốn khác	4.373.185.936	21.550.332.101
Cộng	**698.715.118.870**	**723.981.837.754**

29. 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	7.998.568.394	14.292.338.921
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	6.585.810.745	2.571.704.443
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	2.073.469	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	710.736.209	426.158.503
Cộng	**15.297.188.817**	**17.290.201.867**

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

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Chi phí lãi vay	22.417.381.913	23.387.608.376
- Lỗ chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	3.043.240.611	6.415.298.660
- Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	1.443.576.370	884.429.555
- Chi phí tài chính khác	497.773.588	-
Cộng	**27.401.972.482**	**30.687.336.591**

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	**17.300.933.310**	**15.904.037.616**
- Chi phí nhân viên quản lý	5.402.445.472	4.108.175.447
- Chi phí đồ dùng văn phòng	497.847.880	388.418.428
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.588.666.126	779.048.746
- Thuế, phí và lệ phí	640.726.843	702.864.683
- Chi phí dự phòng	1.825.660.757	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.085.883.231	4.194.943.929
- Chi phí bằng tiền khác	4.259.703.001	5.730.586.383
Các khoản chi phí bán hàng	**6.582.674.980**	**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	6.060.972.496	4.899.532.888
- Chi phí bằng tiền khác	34.674.180	31.269.923
Cộng	**23.883.608.290**	**21.341.792.253**

32. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	10.351.741.364
- Các khoản khác	98.252.291	12.344.628
Cộng	**98.252.291**	**10.364.085.992**

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

33. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Các khoản bị phạt, chi phí không hợp lý	18.452.394.614	402.902.852
- Các khoản chi phí khác	108.249.302	226.746.185
Cộng	**18.560.643.916**	**629.649.037**

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.992.917.755	2.792.464.120
Cộng	**1.992.917.755**	**2.792.464.120**

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	156.415.768	43.118.298.159
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	44.366.348	-

b. Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	69.033.015	273.396.216
Cộng	**69.033.015**	**273.396.216**

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

36. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Lợi nhuận sau thuế	37.626.035.535	14.617.703.282
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông phổ thông	37.626.035.535	14.617.703.282
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	76.394.727	70.548.146
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**493**	**207**

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập báo cáo tài chính.

37. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Lợi nhuận sau thuế	37.626.035.535	14.617.703.282
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông phổ thông	37.626.035.535	14.617.703.282
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	76.394.727	70.548.146
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**493**	**207**

38. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	274.317.195.068	311.512.392.759
- Chi phí nhân công	23.627.701.484	9.692.993.093
- Chi phí công cụ dụng cụ	1.531.628.153	11.662.943.841
- Khấu hao tài sản cố định	34.404.180.450	36.438.199.882
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.496.240.385	22.105.976.380
- Chi phí bằng tiền khác	4.749.877.774	6.860.352.715
Cộng	**361.126.823.314**	**398.272.858.670**

39. THÔNG TIN KHÁC

39.1 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Mối quan hệ với các bên liên quan có phát sinh trong giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 bao gồm:

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

39. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

39.1 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Bên liên quan	Mối quan hệ
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

Trong kỳ, Công ty có các giao dịch phát sinh 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	**307.459.369.984**	**299.306.409.149**
Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong	53.962.904.601	72.100.530.368
Công ty TNHH Xây dựng Đức Dũng Thái Bình	27.898.294.551	36.283.140.201
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 Đầu tư ADP	35.695.640.899	34.007.336.127
Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	68.786.197.776	70.186.918.050
Công ty Cổ phần Năng lượng xanh ADE	35.194.678.818	18.626.744.957
Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng xanh AD	31.224.445	172.467.885
Mua hàng hóa dịch vụ	**587.452.604.998**	**648.945.306.460**
Công ty TNHH Đông Phong	-	59.412.609.362
Công ty TNHH Golf Long Hưng	137.808.359.383	53.666.134.171
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu API	8.330.973.113	47.590.150.052
Công ty Cổ phần Đầu tư ADP	122.180.896.166	35.635.485.946
Công ty cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	203.739.732.495	312.852.361.645
Công ty TNHH Xây dựng Đức Dũng Thái Bình	115.379.318.387	71.235.052.284
Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng xanh AD	13.325.454	68.553.513.000

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

39. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

39.1 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư với các bên liên quan

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng	**72.929.990.974**	**46.044.466.352**
Công ty TNHH Xây dựng Đức Dũng Thái Bình	5.400.000.000	-
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	33.242.400	189.250.389
Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	104.140.000	-
Công ty Cổ phần Năng lượng xanh ADE	57.421.699.948	31.712.371.326
Người mua trả tiền trước	**43.015.000.000**	**39.806.130.730**
Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	43.015.000.000	39.806.130.730
Trả trước cho nhà cung cấp	**313.016.884.446**	**151.645.837.348**
Công ty TNHH Xây dựng Đức Dũng Thái Bình	95.963.620.109	31.547.287.142
Công ty TNHH Golf Long Hưng	105.973.550.484	43.605.265.458
Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng xanh AD	108.746.604.528	54.860.360.065
Công ty Cổ phần Đầu tư ADP	2.333.109.325	21.632.924.683
Phải thu khác	**3.778.000.000**	**4.179.432.108**
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**	**44.724.660.576**
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
Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong	8.299.616	-
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

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

39. THÔNG TIN KHÁC

39.1 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Thu nhập của các thành viên chủ chốt được hưởng trong kỳ như sau:	**1.746.665.429**	**1.638.666.580**
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	119.230.769	70.000.000
Ông Đỗ Thanh Tùng	20.000.000	-
Ông Vũ Huy Đức	20.757.309	223.051.285
Bà Vũ Phương Diệp	260.701.178	218.130.911
Ông Vương Quốc Dương	323.280.337	288.818.923
Ông Lê Xuân Chiến	305.119.568	250.987.109
Thù lao của Ban kiểm soát	**217.677.438**	**308.248.920**
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	-
	1.964.342.867	**1.946.915.501**

39.2 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 22.253 m^2 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 60.000 m^2, 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 36.431,6 m^2. Tiền thuê đất hợp đồng này được phân bổ hàng năm vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Theo hợp đồng thuê đất số 06/2022/HĐTĐES-DS, giữa Công ty Cổ phần Damsan và Công ty Cổ phần Sợi Eiffel giá trị hợp đồng 54.127.790.123 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 HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

40 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán và báo cáo tài chính hợp nhất 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