CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN

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

CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01/01/2026 ĐẾN NGÀY 30/06/2026

Tháng 8 năm 2026

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN
Ký ngày: 29/8/2026 09:48:36

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 51

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Damsan (sau đây được gọi là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Vũ Huy Đông	Chủ tịch
Ông Đỗ Văn Khôi	Ủy viên
Ông Nguyễn Lê Hùng	Ủy viên
Ông Lê Văn Tuấn	Ủy viên
Ông Đỗ Thanh Tùng	Ủy viên

Ban Kiểm soát

Bà Ngô Thị Ngọc Trâm	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 18/04/2026
Bà Vũ Thùy Linh	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 18/04/2026
Bà Phạm Thị Quỳnh Trang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18/04/2026
Ông Nguyễn Văn Quang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18/04/2026
Bà Đinh Thị Hòa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18/04/2026
Bà Phạm Thị Lê	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 18/04/2026

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Lê Xuân Chiến	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20/04/2026
Ông Phạm Văn Thượng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 20/04/2026
Ông Vương Quốc Dương	Phó Tổng Giám đốc thường trực	Bổ nhiệm ngày 20/04/2026
Bà Vũ Thùy Linh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20/04/2026
Ông Vũ Huy Đức	Phó Tổng Giám đốc thường trực	Miễn nhiệm ngày 06/05/2026
Bà Vũ Phương Diệp	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Trần Minh Hà	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01/01/2026

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng ngoài những sự kiện được nêu tại Thuyết minh số 38 - Thuyết minh Báo cáo tài chính, không có bất cứ sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày 30/06/2026 có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính kèm theo

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và cho đến ngày lập Báo cáo tài chính này là Ông Vũ Huy Đông.

Ông Vũ Huy Đông - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty đã ký Quyết định ủy quyền cho Ông Lê Xuân Chiến - Tổng Giám đốc Công ty theo Quyết định số 1.2004/2026/DS-UQ ngày 20/04/2026 để ký Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, 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 riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0900399855 CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN HƯNG YÊN

Lê Xuân Chiến
Tổng Giám đốc
Hưng Yên, ngày 27 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Tầng 5, Toà B2, Roman Plaza, Đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội
T: +84 24 5678 3999
E: uhy-info@uhy.vn
uhy.vn

Số: 1017/2026/UHY-BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Về Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Damsan
cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Kính gửi: Quý 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 chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Damsan (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 27 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 50 kèm theo, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng 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, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

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

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 chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/06/2026, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, 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 riêng giữa niên độ.

Lê Quang Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3660-2026-112-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2026

Mẫu số B01a-DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**1.341.704.231.693**	**1.259.634.255.563**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	5	**116.093.300.505**	**119.329.402.746**
	Tiền	111		116.093.300.505	119.329.402.746
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	6	**313.848.161.988**	**400.310.400.926**
	Chứng khoán kinh doanh	121	6.1	50.000.000.000	50.000.000.000
	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6.2	263.938.161.988	350.400.400.926
	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	10	(90.000.000)	(90.000.000)
III	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**457.914.707.034**	**439.110.504.369**
	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	188.890.245.484	271.249.551.426
	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	272.211.695.862	173.500.264.035
	Phải thu ngắn hạn khác	135	9	30.746.520.549	27.146.627.396
	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(33.933.754.861)	(32.785.938.488)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	11	**423.377.840.381**	**279.325.572.699**
	Hàng tồn kho	141		423.377.840.381	279.325.572.699
VI.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**30.470.221.785**	**21.558.374.823**
	Thuế GTGT được khấu trừ	162		30.467.453.734	21.555.606.772
	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	20	2.768.051	2.768.051
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**804.058.437.374**	**827.776.017.573**
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**137.948.237.089**	**80.371.659.883**
	Tài sản cố định hữu hình	221	14	117.544.108.630	58.873.774.930
	- Nguyên giá	*222*		*202.837.528.965*	*139.662.383.173*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(85.293.420.335)*	*(80.788.608.243)*
	Tài sản cố định thuê tài chính	224	15	19.923.069.288	20.968.693.122
	- Nguyên giá	*225*		*25.094.972.122*	*25.094.972.122*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(5.171.902.834)*	*(4.126.279.000)*
	Tài sản cố định vô hình	227	16	481.059.171	529.191.831
	- Nguyên giá	*228*		*1.925.306.375*	*1.925.306.375*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(1.444.247.204)*	*(1.396.114.544)*
IV.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	17	**84.483.968.362**	**86.708.477.542**
	- Nguyên giá	241		89.860.150.199	89.860.150.199
	- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(5.376.181.837)	(3.151.672.657)
V.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**	12	**7.087.693.188**	**7.087.693.188**
	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		7.087.693.188	7.087.693.188
VI.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	6.3	**519.884.995.766**	**599.858.512.496**
	Đầu tư vào công ty con	261		336.000.000.000	255.000.000.000
	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		198.561.742.000	366.681.742.000
	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(14.676.746.234)	(21.823.229.504)
VII.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**54.653.542.969**	**53.749.674.464**
	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	13	54.653.542.969	53.749.674.464
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**2.145.762.669.067**	**2.087.410.273.136**

Mẫu số B01a-DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30/06/2026

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**1.173.322.573.037**	**1.152.204.549.188**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**1.090.719.091.278**	**1.123.804.963.341**
	Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	103.079.955.273	32.707.353.759
	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	20.629.737.705	108.472.396.536
	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		1.980.448.146	1.007.750.000
	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	20	10.957.598.031	10.583.325.407
	Phải trả người lao động	315		2.951.346.739	5.126.687.709
	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	22	871.970.324	696.052.242
	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	23	743.895.213	3.614.686.063
	Phải trả ngắn hạn khác	320	24	236.102.661.684	243.620.036.537
	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	21	711.249.792.579	715.248.789.504
	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.151.685.584	2.727.885.584
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**82.603.481.759**	**28.399.585.847**
	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	23	2.415.854.678	2.584.402.676
	Phải trả dài hạn khác	338	24	21.713.214.828	21.693.514.733
	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	21	58.474.412.253	4.121.668.438
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**25**	**972.440.096.030**	**935.205.723.948**
	Vốn góp của chủ sở hữu	411		763.947.270.000	763.947.270.000
	Thặng dư vốn	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	420		132.233.828.471	94.999.456.389
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*420a*		*94.999.456.389*	*16.792.098.416*
	- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*37.234.372.082*	*78.207.357.973*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.145.762.669.067**	**2.087.410.273.136**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

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

Mẫu số B02a-DN

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

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	1.219.520.444.598	877.380.064.251
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.219.520.444.598	877.380.064.251
4.	Giá vốn hàng bán	11	28	1.137.426.441.502	848.631.137.400
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**82.094.003.096**	**28.748.926.851**
6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	29	8.844.474.032	52.316.500.086
8.	Chi phí tài chính	23	30	14.761.413.747	24.273.788.102
	- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*17.657.714.938*	*18.545.376.473*
9.	Chi phí bán hàng	25	33	7.413.577.432	6.016.128.670
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	16.486.203.727	15.032.814.183
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**52.277.282.222**	**35.742.695.982**
12.	Thu nhập khác	31	31	43.020.000	7.044.452
13.	Chi phí khác	32	32	4.783.883.358	108.249.302
14.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**(4.740.863.358)**	**(101.204.850)**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**47.536.418.864**	**35.641.491.132**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	35	10.302.046.782	617.966.731
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**37.234.372.082**	**35.023.524.401**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

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

Mẫu số B03a-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	*01*		***47.536.418.864***	***35.641.491.132***
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		8.295.805.039	5.791.952.236
Các khoản dự phòng	03		(5.998.666.897)	3.973.711.558
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		486.884.425	1.441.165.641
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(843.421.934)	(45.017.879.663)
Chi phí đi vay	06		17.657.714.938	18.545.376.473
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**67.134.734.435**	**20.375.817.377**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(28.866.151.604)	70.379.399.277
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(144.125.971.386)	16.594.874.561
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(29.195.885.359)	(147.395.598.755)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(903.868.505)	939.637.608
Chi phí đi vay đã trả	14		(17.481.796.856)	(18.787.568.360)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(10.496.985.590)	(1.595.050.368)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(163.935.924.865)***	***(59.488.488.660)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(63.574.169.361)	(3.697.033.206)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(27.869.749.128)	(14.245.289.729)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		115.175.410.000	172.271.449.754
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(85.500.000.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		172.620.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	19.000.318.569
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***110.851.491.511***	***173.329.445.388***

Mẫu số B03a-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		831.415.078.063	741.587.573.191
Tiền trả nợ gốc vay	34		(778.983.309.142)	(813.792.803.912)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(2.332.132.213)	(362.948.481)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(33.648.934.925)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***50.099.636.708***	***(106.217.114.127)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(2.984.796.646)**	**7.623.842.601**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	5	**119.329.402.746**	**160.912.679.880**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(251.305.595)	17.655.139
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	5	**116.093.300.505**	**168.554.177.620**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Lô A4, đường Bùi Viện, KCN Nguyễn Đức Cảnh, Phường Trần Hưng Đạo, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

Vốn điều lệ của công ty theo đăng ký số tiền là: 763.947.270.000 đồng. Vốn điều lệ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 763.947.270.000 đồng; tương đương 76.394.727 cổ phần, hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, mã cổ phiếu: ADS.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 276 người (tại ngày 01/01/2026 là 257 người).

Lĩnh vực kinh doanh và ngành sản xuất kinh doanh chính

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

- Sản xuất sợi, vải dệt thô, hoàn thiện sản phẩm dệt;
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép, chi tiết: Bán buôn vải, hàng may sẵn;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân loại 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);

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.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/06/2026, 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 biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Eiffel (*)	Hưng Yên	80,00%	80,00%	Dệt sợi

(*) Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2026/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 08/01/2026 của Đại hội đồng cổ đông, Công ty Cổ phần Eiffel sẽ thực hiện tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng lên 420 tỷ đồng. Căn cứ vào Nghị quyết số 0801/2026/NQ-HĐQT ngày 08/01/2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Damsan, Công ty Cổ phần Damsan đã thực hiện góp bổ sung 81 tỷ đồng vào Công ty Cổ phần Eiffel. Sau khi hoàn tất việc bổ sung phần vốn góp này tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Eiffel giảm từ 85% xuống còn 80%.

Công ty liên doanh, liên kết:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần - Viện nghiên cứu Dệt May	Hà Nội	30,00%	30,00%	Sản xuất sợi, nghiên cứu phát triển công nghệ 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
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 Đầu tư Địa ốc Hưng Yên	Hưng Yên	36,00%	36,00%	Xây dựng công trình, kinh doanh bất động sản

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 6.

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

Như đã trình bày tại thuyết minh số 3, kể từ ngày 01/01/2026 Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài Chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Theo đó, Công ty đã cập nhật một số chính sách kế toán liên quan đến phân loại và ghi nhận các khoản đầu tư tài chính, xử lý chênh lệch tỷ giá và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Các thay đổi về chính sách kế toán được thực hiện nhằm phản ánh phù hợp hơn bản chất của các giao dịch và sự kiện kinh tế, không làm thay đổi đáng kể tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty tại ngày 30/6/2026, ngoại trừ các thay đổi về trình bày và thuyết minh.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng

Trong năm 2026, Công ty tiếp tục duy trì hoạt động sản xuất và kinh doanh thương mại các sản phẩm sợi, dệt, pin năng lượng mặt trời và một số hàng hóa khác. Ngoài ra, năm 2026 Công ty đẩy mạnh thực hiện và hoàn thành các hợp đồng thi công xây lắp và cung cấp vật liệu xây dựng cho các khách hàng. Tỷ suất lợi nhuận của các mảng thương mại, xây dựng kỳ này tốt hơn kỳ trước, khiến cho hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh tăng nhẹ.

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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 riêng giữa niên độ này được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, trong việc lập Báo cáo tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được qui đổi theo tỷ giá tại ngày này.

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

Tỷ giá sử dụng để qui đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Riêng số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, Công ty đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản tiền gửi. Công ty không thực hiện đánh giá lại đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi 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, 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 ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. 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.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. 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 doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.
Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản phải thu và dự phòng nợ phải thu khó đòi

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng; được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

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

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

Hàng tồn kho

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

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

Giá trị hàng xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

Quyền sử dụng đất

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

Phần mềm máy tính

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản (XDCB) dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

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 được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

Loại tài sản cố định	Số năm
Quyền sử dụng đất	40 – 50 năm

Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ của Công ty bao gồm: khoản phải trả trước tiền thuê đất, chi phí thành lập và các khoản chi phí trả trước khác.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận theo giá trị nghĩa vụ hiện tại mà Công ty phải thanh toán trong tương lai, phát sinh từ các giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ đã nhận được hoặc các nghĩa vụ tài chính khác tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.
Chi phí phải trả được ghi nhận trên cơ sở các ước tính hợp lý và đáng tin cậy về số tiền phải trả, căn cứ vào các thông tin và điều kiện hiện có tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết nợ phải trả theo kỳ hạn trả nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Nợ phải trả không được ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

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

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

- Phải trả người bán: Phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả: Phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả cổ tức lợi nhuận: Phản ánh các khoản cổ tức, lợi nhuận doanh nghiệp trả cho chủ sở hữu của doanh nghiệp.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá trị thực nhận. Chi phí giao dịch và chi phí tài chính phát sinh liên quan đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Công ty.

Sau ghi nhận ban đầu, các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị còn phải thanh toán, bao gồm gốc và lãi phải trả theo các điều khoản vay hoặc hợp đồng thuê. Lãi vay và chi phí tài chính liên quan được ghi nhận vào chi phí của kỳ phát sinh, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Công ty.

Đối với các hợp đồng thuê đủ điều kiện phân loại là thuê tài chính, tài sản và nghĩa vụ nợ thuê được ghi nhận phù hợp với bản chất kinh tế của giao dịch.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa chi phí đi vay

Là lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ phát sinh, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đủ điều kiện, khi đó chi phí đi vay được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản tương ứng cho đến khi tài sản sẵn sàng đưa vào sử dụng hoặc khai thác theo dự kiến.

Việc vốn hóa chi phí đi vay được thực hiện trên cơ sở phù hợp với thời gian và mức độ đầu tư thực tế, và chỉ áp dụng trong thời gian phát sinh các hoạt động cần thiết để chuẩn bị tài sản cho mục đích sử dụng dự kiến.

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông và được cơ quan quản lý có thẩm quyền chấp thuận (nếu có).

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu mua lại của chính mình và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình được ghi giảm thặng dư vốn.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, danh sách cổ đông nhận cổ tức được chốt chính thức

Ghi nhận doanh thu, thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

- Công ty 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 quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, 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 hoá (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.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty 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.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Ghi nhận chi phí

Giá vốn được ghi nhận khi các chi phí liên quan đến việc tạo ra doanh thu đã phát sinh và có thể xác định một cách đáng tin cậy, phù hợp với doanh thu tương ứng theo nguyên tắc phù hợp, không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Trường hợp cần thiết, các khoản chi phí có liên quan trực tiếp đến doanh thu trong năm được ước tính và ghi nhận trên cơ sở các giả định hợp lý và nhất quán. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí ngoài giá vốn bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và các chi phí hoạt động khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trên cơ sở phù hợp với doanh thu liên quan và không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Các khoản chi phí này được ghi nhận khi có đầy đủ bằng chứng về việc phát sinh nghĩa vụ và có thể xác định một cách đáng tin cậy.

Các khoản chi phí không mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi nhận ngay vào chi phí trong năm theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí được phân loại và trình bày phù hợp với bản chất kinh tế của từng loại chi phí theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

Trường hợp khoản vốn vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá cho tài sản dở dang đó sẽ được xác định là chi phí đi vay thực tế phát sinh từ các khoản vay trừ (-) đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay trong thời gian đầu tư xây dựng tài sản được ghi giảm nguyên giá của tài sản có liên quan.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

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. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
- Tiền mặt	**343.029.196**	**350.965.460**
- Tiền gửi không kỳ hạn	**115.750.271.309**	**118.978.437.286**
- Tiền Việt Nam		
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Bình	*24.993.105.166*	*10.074.859.881*
+ Ngân hàng SinoPac - Chi nhánh TP.HCM	*13.194.970.925*	*134.560.675*
+ Các ngân hàng khác	*5.616.289.012*	*22.114.395.394*
- Tiền USD		
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô - Hà Nội	*20.151.686.443*	*43.507.959.686*
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thái Bình	*17.976.148.983*	*22.478.623.468*
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Bình	*17.614.357.014*	*5.943.406.385*
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình	*13.052.684.117*	*13.038.356.576*
+ Các ngân hàng khác	*3.151.029.649*	*1.686.275.221*
Cộng	**116.093.300.505**	**119.329.402.746**

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1 CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Cuối kỳ VND			Đầu kỳ VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tổng giá trị trái phiếu	**50.000.000.000**	**50.000.000.000**	-	**50.000.000.000**	**50.000.000.000**	-
- Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô (*)	50.000.000.000	50.000.000.000	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-
Cộng	**50.000.000.000**	**50.000.000.000**	-	**50.000.000.000**	**50.000.000.000**	-

Các khoản đầu tư trái phiếu nắm giữ với mục đích kinh doanh bao gồm:

(*) Trái phiếu do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông Thôn - CN Tây Đô phát hành:

- Số lượng trái phiếu: 200.000 trái phiếu; Mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu, ngày phát hành 24/12/2020, kỳ hạn trái phiếu: 07 năm. Lãi suất 6,25%/năm;
- Số lượng trái phiếu: 5.000 trái phiếu; Mệnh giá 1.000.000 đồng/trái phiếu, ngày phát hành 31/12/2021, kỳ hạn trái phiếu: 10 năm. Lãi suất 5,95%/năm;
- Số lượng trái phiếu: 150.000 trái phiếu; Mệnh giá 100.000 đồng/ trái phiếu, ngày phát hành 05/12/2023, kỳ hạn trái phiếu, 08 năm. Lãi trả 01 năm/lần với lãi suất 7,23%/năm
- Số lượng trái phiếu: 100.000 trái phiếu; Mệnh giá 100.000 đồng/ trái phiếu, ngày phát hành 14/08/2024, kỳ hạn trái phiếu, 10 năm. Lãi trả 01 năm/lần với lãi suất = lãi suất tham chiếu + biên độ (2%).

6.2 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Cuối kỳ VND			Đầu kỳ VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn (1)	**192.662.921.155**	**192.662.921.155**	**-**	**296.994.909.221**	**296.994.909.221**	**-**
- **Số dư gốc**	**190.122.870.603**	**190.122.870.603**	**-**	**295.161.550.283**	**295.161.550.283**	**-**
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	10.000.000.000	10.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thái Bình	7.283.761.846	7.283.761.846	-	59.524.319.869	59.524.319.869	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Bình	111.447.975.639	111.447.975.639	-	141.111.097.296	141.111.097.296	-
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình	9.000.000.000	9.000.000.000	-	9.000.000.000	9.000.000.000	-
+ Ngân hàng TNHH Indovina	32.556.467.365	32.556.467.365	-	32.556.467.365	32.556.467.365	-
+ Ngân hàng SinoPac - Thành phố Hồ Chí Minh	-	-	-	20.300.000.000	20.300.000.000	-
+ Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội	19.834.665.753	19.834.665.753	-	19.669.665.753	19.669.665.753	-
- **Lãi dự thu**	**2.540.050.552**	**2.540.050.552**		**1.833.358.938**	**1.833.358.938**	**-**
Cho vay các bên liên quan	**90.000.000**	**-**	**(90.000.000)**	**90.000.000**	**-**	**(90.000.000)**
+ Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong	90.000.000	-	(90.000.000)	90.000.000	-	(90.000.000)
Cho vay các tổ chức và cá nhân khác	**59.435.240.833**	**59.435.240.833**	**-**	**53.315.491.705**	**53.315.491.705**	**-**
- Trung tâm phát triển quỹ đất số 2 Hưng Yên (2)	49.786.490.833	49.786.490.833	-	49.666.741.705	49.666.741.705	-
+ *Dự án Quang Trung*	34.960.222.522	34.960.222.522	-	34.960.222.522	34.960.222.522	-
+ *Dự án Phú Xuân*	7.754.856.769	7.754.856.769	-	7.635.107.641	7.635.107.641	-
+ *Lãi dự thu*	7.071.411.542	7.071.411.542	-	7.071.411.542	7.071.411.542	-
- Các khoản cho vay ngắn hạn khác	9.648.750.000	9.648.750.000	-	3.648.750.000	3.648.750.000	-
Các khoản đầu tư khác vào các bên liên quan	**11.750.000.000**	**11.750.000.000**	**-**	**-**	**-**	**-**
+ Công ty Cổ phần Năng lượng xanh ADE (3)	11.750.000.000	11.750.000.000	-	-	-	-
Cộng	**263.938.161.988**	**263.848.161.988**	**(90.000.000)**	**350.400.400.926**	**350.310.400.926**	**(90.000.000)**

(1) Các khoản tiền gửi ngắn hạn từ 03 tháng đến 12 tháng tại các Ngân hàng Thương mại với lãi suất từ 2,1% /năm đến 7,6%/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 30/06/2026 số tiền là 192.662.921.155 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 295.161.550.283 đồng). Chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 21.

(2) 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.

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.

(3) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2026/HĐHT/ADE-DS ngày 21/04/2026.

6.3 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	Cuối kỳ VND			Đầu kỳ VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	**336.000.000.000**	**336.000.000.000**	-	**255.000.000.000**	**255.000.000.000**	-
- Công ty Cổ phần Eiffel	336.000.000.000	336.000.000.000	-	255.000.000.000	255.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**198.561.742.000**	**183.884.995.766**	**(14.676.746.234)**	**366.681.742.000**	**344.858.512.496**	**(21.823.229.504)**
- Công ty Cổ phần - Viện nghiên cứu Dệt may	31.575.000.000	31.575.000.000	-	31.575.000.000	31.575.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình Cầu Nghìn	9.886.742.000	8.098.637.075	(1.788.104.925)	182.506.742.000	180.627.697.484	(1.879.044.516)
- Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	78.000.000.000	72.994.555.515	(5.005.444.485)	78.000.000.000	69.973.562.315	(8.026.437.685)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng Xanh AD	74.600.000.000	66.716.803.176	(7.883.196.824)	74.600.000.000	62.682.252.697	(11.917.747.303)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hưng Yên	4.500.000.000	4.500.000.000	-	-	-	-
Cộng	**534.561.742.000**	**519.884.995.766**	**(14.676.746.234)**	**621.681.742.000**	**599.858.512.496**	**(21.823.229.504)**

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 30/06/2026 như sau:

Tên Công ty	Trụ sở	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
Công ty Cổ phần Eiffel	Hưng Yên	80,00%	80,00%	Dệt sợi

Công ty Cổ phần Eiffel được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 1001067263 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Bình cấp lần đầu ngày 12/05/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 22/01/2026. Vốn điều lệ của Công ty là 420.000.000.000 đồng.

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 30/06/2026 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 công nghệ 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
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 Đầu tư Địa ốc Hưng Yên	Hưng Yên	36,00%	36,00%	Xây dựng công trình, kinh doanh bất động sản

- Trong 6 tháng đầu năm 2026 Công ty con và các công ty liên doanh, liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường.
- Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết trong kỳ xem chi tiết tại Thuyết minh số 37.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Cuối kỳ VND		Đầu kỳ VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Phải thu khách hàng là các bên liên quan	**41.720.219.081**	-	**121.584.128.090**	-
+ Công ty Cổ phần Năng lượng xanh ADE	36.457.027.529	-	58.844.519.420	-
+ Công ty Cổ phần Eiffel	-	-	34.929.495.402	-
+ Công ty Cổ phần Dệt May Đông Phong	5.263.191.552	-	10.565.936.841	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư ADP	-	-	17.244.176.427	-
b) Phải thu khách hàng khác	**147.170.026.403**	**(18.010.834.720)**	**149.665.423.336**	**(17.459.506.767)**
- Phải thu khách hàng nước ngoài	**36.749.889.324**	**(332.712.264)**	**37.608.311.464**	**(332.712.264)**
+ Ya Mai Chi Co.,ltd	1.728.305.701	-	1.578.132.273	-
+ AnQing xinkun Trading Co.,ltd	-	-	21.348.741.047	-
+ Xiamen Port Commerce Infomation Co.,ltd	15.767.720.015	-	8.469.698.773	-
+ Khách hàng khác	19.253.863.608	(332.712.264)	6.211.739.371	(332.712.264)
- Phải thu khách hàng trong nước	**53.837.875.429**	**(17.678.122.456)**	**52.139.116.582**	**(17.126.794.503)**
+ Công ty TNHH KMTT	4.696.362.366	-	4.696.362.366	-
+ Công ty Cổ phần 1285	609.811.246	-	13.062.152.700	-
+ Khách hàng khác	48.531.701.817	(17.678.122.456)	34.380.601.516	(17.126.794.503)
- Phải thu khách hàng mua bất động sản	**56.582.261.650**	-	**59.917.995.290**	-
+ Khách hàng khác	56.582.261.650	-	59.917.995.290	-
Cộng	**188.890.245.484**	**(18.010.834.720)**	**271.249.551.426**	**(17.459.506.767)**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND		Đầu kỳ VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Trả trước cho người bán là bên liên quan	**234.357.215.379**	-	**135.959.172.333**	-
- Công ty TNHH Golf Long Hưng	63.797.205.713	-	27.357.242.777	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng Xanh AD	42.359.484.111	-	99.586.424.893	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đức Dũng Thái Bình	77.950.985.293	-	9.015.504.663	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư ADP	31.210.249.420	-	-	-
- Công ty Cổ phần Eiffel	19.039.290.842	-	-	-
b) Trả trước cho người bán khác	**37.854.480.483**	**(12.867.135.141)**	**37.541.091.702**	**(12.270.646.721)**
- Công ty TNHH Flamingo Đồng Châu	-	-	5.000.000.000	-
- Trả trước cho người bán khác	37.854.480.483	(12.867.135.141)	32.541.091.702	(12.270.646.721)
Cộng	**272.211.695.862**	**(12.867.135.141)**	**173.500.264.035**	**(12.270.646.721)**

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Cuối kỳ VND		Đầu kỳ VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Phải thu khác là bên liên quan	**6.838.731.524**	-	**6.768.731.524**	-
- Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong	146.306.182	-	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	-	3.703.704	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng xanh AD	321.422.222	-	321.422.222	-
- Ông Vũ Huy Đức	2.589.299.416	-	2.589.299.416	-
b) Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	**23.907.789.025**	**(3.055.785.000)**	**20.377.895.872**	**(3.055.785.000)**
- Phải thu về lãi trái phiếu	1.642.075.000	-	1.145.167.125	-
- Phải thu về tạm ứng	8.209.011.659	-	5.094.629.505	-
+ *Ông Mai Ngọc Biên*	*5.510.991.110*	-	*100.000.000*	-
+ *Các đối tượng khác*	*2.698.020.549*	-	*4.994.629.505*	-
- Ký cược, ký quỹ	2.927.130.914	-	2.702.999.931	-
- Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Thái Bình	632.207.000	-	632.207.000	-
- Công ty cổ phần Lam sơn	688.456.528	-	1.288.456.528	-
- Phải thu khác	9.808.907.924	(3.055.785.000)	9.514.435.783	(3.055.785.000)
+ *Ngân Hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - Chi Nhánh Thái Bình*	*3.042.975.000*	*(3.042.975.000)*	*3.042.975.000*	*(3.042.975.000)*
+ *Các khoản khác*	*6.765.932.924*	*(12.810.000)*	*6.471.460.783*	*(12.810.000)*
Cộng	**30.746.520.549**	**(3.055.785.000)**	**27.146.627.396**	**(3.055.785.000)**

10. NỢ XẤU

	Cuối kỳ VND			Đầu kỳ VND		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Phải thu khách hàng	**18.699.878.934**	**689.044.214**	**(18.010.834.720)**	**18.148.550.981**	**689.044.214**	**(17.459.506.767)**
- Công ty CP Đầu tư XNK Artex	4.240.769.264	689.044.214	(3.551.725.050)	4.240.769.264	689.044.214	(3.551.725.050)
- Công ty CP Tập Đoàn Đại Cường	2.878.709.985	-	(2.878.709.985)	2.878.709.985	-	(2.878.709.985)
- Đối tượng khác	11.580.399.685	-	(11.580.399.685)	11.029.071.732	-	(11.029.071.732)
Trả trước cho người bán	**12.867.135.141**	**-**	**(12.867.135.141)**	**12.270.646.721**	**-**	**(12.270.646.721)**
- 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)
- Các đối tượng khác	11.272.918.454	-	(11.272.918.454)	10.676.430.034	-	(10.676.430.034)
Cho vay	**90.000.000**	**-**	**(90.000.000)**	**90.000.000**	**-**	**(90.000.000)**
- Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong	90.000.000	-	(90.000.000)	90.000.000	-	(90.000.000)
Phải thu khác	**3.055.785.000**	**-**	**(3.055.785.000)**	**3.055.785.000**	**-**	**(3.055.785.000)**
- Ngân Hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam – Chi Nhánh Thái Bình	3.042.975.000	-	(3.042.975.000)	3.042.975.000	-	(3.042.975.000)
- Đối tượng khác	12.810.000	-	(12.810.000)	12.810.000	-	(12.810.000)
Cộng	**34.712.799.075**	**689.044.214**	**(34.023.754.861)**	**33.564.982.702**	**689.044.214**	**(32.875.938.488)**

11. HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ VND		Đầu kỳ VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng mua đang đi đường	-	-	2.475.363.483	-
- Nguyên liệu, vật liệu	6.305.436.974	-	3.808.891.396	-
- Công cụ, dụng cụ	4.262.729.130	-	3.027.055.811	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	283.418.761.980	-	207.189.230.624	-
- Thành phẩm	85.996.302.205	-	12.159.626.086	-
- Hàng hóa	43.394.610.092	-	50.665.405.299	-
Cộng	**423.377.840.381**	**-**	**279.325.572.699**	**-**

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

	Cuối kỳ VND		Đầu kỳ VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- 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.	16.874.447.085	-	16.874.447.085	-
- Hạ tầng dự án phát triển nhà ở khu dân cư xã Phú Xuân, TP Thái Bình, tỉnh Thái Bình	87.873.776.360	-	87.714.376.360	-
- Dự án nhà ở thương mại Bồ Xuyên	6.267.445.474	-	6.025.536.536	-
- Dự án phát triển nhà ở khu dân cư xã Phú Xuân, TP Thái Bình	52.291.006.196	-	52.594.063.315	-
- Dự án nhà ở xã hội Phú Xuân, TP Thái Bình	76.970.221.849	-	5.817.347.906	-
- Dự án nhà ở thương mại Quang Trung	9.992.155.966	-	9.840.155.966	-
- Hạ tầng dự án phát triển nhà ở khu dân cư phường Bồ Xuyên, TP Thái Bình, tỉnh Thái Bình	1.719.634.627	-	1.714.940.183	-
- Dự án VP Thành phố Hồ Chí Minh	16.201.276.540	-	16.201.276.540	-
- Chi phí thực hiện các dự án khác	8.656.993.955	-	1.731.311.957	-
Sản phẩm dở dang	3.748.984.363	-	5.852.955.211	
Cộng	**283.418.761.980**	**-**	**207.189.230.624**	**-**

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	**7.087.693.188**	**7.087.693.188**
- Xây dựng cơ bản	7.087.693.188	7.087.693.188
Cộng	**7.087.693.188**	**7.087.693.188**

13. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ DÀI HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	790.419.051	746.832.204
- Chi phí trả trước tiền thuê đất dự án (*)	50.992.976.031	51.619.938.849
- Chi phí trả trước dài hạn khác	2.870.147.887	1.382.903.411
Cộng	**54.653.542.969**	**53.749.674.464**

(*) Chi phí trả trước tiền thuê đất theo hợp đồng 06/2022/HĐTĐES-DS, bên cho thuê là Công ty Cổ phần Eiffel giá trị còn lại tại thời điểm 30/06/2026 là 50.992.976.031 đồng, thời hạn hợp đồng kết thúc vào ngày 04/09/2067.

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	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư tại đầu kỳ	**91.968.236.756**	**17.981.428.630**	**19.392.045.030**	**825.498.415**	**9.495.174.342**	**139.662.383.173**
Mua trong kỳ	-	*62.577.000.000*	*997.169.361*	*73.703.704*	-	*63.647.873.065*
Thanh lý, nhượng bán	-	*(472.727.273)*	-	-	-	*(472.727.273)*
Số dư tại cuối kỳ	**91.968.236.756**	**80.085.701.357**	**20.389.214.391**	**899.202.119**	**9.495.174.342**	**202.837.528.965**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	6.217.712.643	8.729.785.214	1.802.414.573	516.470.637	-	17.266.383.067
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư tại đầu kỳ	**(56.607.883.346)**	**(12.425.752.414)**	**(10.339.051.355)**	**(568.986.825)**	**(846.934.303)**	**(80.788.608.243)**
Khấu hao trong kỳ	*(2.113.791.738)*	*(1.450.190.124)*	*(920.426.308)*	*(34.587.951)*	*(458.543.244)*	*(4.977.539.365)*
Thanh lý, nhượng bán	-	*472.727.273*	-	-	-	*472.727.273*
Số dư tại cuối kỳ	**(58.721.675.084)**	**(13.403.215.265)**	**(11.259.477.663)**	**(603.574.776)**	**(1.305.477.547)**	**(85.293.420.335)**
Giá trị còn lại						
Số dư tại đầu kỳ	**35.360.353.410**	**5.555.676.216**	**9.052.993.675**	**256.511.590**	**8.648.240.039**	**58.873.774.930**
Số dư tại cuối kỳ	**33.246.561.672**	**66.682.486.092**	**9.129.736.728**	**295.627.343**	**8.189.696.795**	**117.544.108.630**

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 30/06/2026 số tiền là 117.544.108.630 đồng (tại ngày 01/01/2026 số tiền là 58.873.774.930 đồng).
- Chi tiết danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu trong kỳ có nguyên giá từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

STT	Tên Tài sản	Ngày bắt đầu tính khấu hao	Nguyên giá VND	Khấu hao lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
1	Máy ép lớp (2 tầng) model: SGCY-BS2787, điện áp: 380V, công suất: 400kW, năm sx: 2022 (2 cái)	01/05/2026	23.411.000.000	390.183.333	23.020.816.667
Tổng cộng			**23.411.000.000**	**390.183.333**	**23.020.816.667**

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	**25.094.972.122**	**25.094.972.122**
Số dư cuối kỳ	**25.094.972.122**	**25.094.972.122**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	**(4.126.279.000)**	**(4.126.279.000)**
Khấu hao trong kỳ	*(1.045.623.834)*	*(1.045.623.834)*
Số dư cuối kỳ	**(5.171.902.834)**	**(5.171.902.834)**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	**20.968.693.122**	**20.968.693.122**
Tại ngày cuối kỳ	**19.923.069.288**	**19.923.069.288**

- Chi tiết danh mục các TSCĐ thuê tài chính có nguyên giá từ 10% tổng giá trị tài sản cố định thuê tài chính trở lên:

STT	Tên Tài sản	Ngày bắt đầu tính khấu hao	Nguyên giá VND	Khấu hao lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
1	Dây chuyền máy dệt khăn lông hoàn chỉnh bằng gió nén, đời máy JAT910, mới 100% (8 doby, 2 jacka)	11/01/2024	21.393.440.400	4.409.042.366	16.984.398.034
2	Đầu treo go của hãng Staubli mới 100% (02 đầu máy dệt)	11/01/2024	3.701.531.722	762.860.468	2.938.671.254
Tổng cộng			**25.094.972.122**	**5.171.902.834**	**19.923.069.288**

16. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá		
Số dư tại đầu kỳ	**1.925.306.375**	**1.925.306.375**
Số dư tại cuối kỳ	**1.925.306.375**	**1.925.306.375**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư tại đầu kỳ	**(1.396.114.544)**	**(1.396.114.544)**
Hao mòn trong kỳ	*(48.132.660)*	*(48.132.660)*
Số dư tại cuối kỳ	**(1.444.247.204)**	**(1.444.247.204)**
Giá trị còn lại		
Số dư tại đầu kỳ	**529.191.831**	**529.191.831**
Số dư tại cuối kỳ	**481.059.171**	**481.059.171**

- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 30/06/2026 số tiền là 481.059.171 đồng (tại ngày 01/01/2026 số tiền là: 529.191.831 đồng).

- Chi tiết danh mục các TSCĐ vô hình đang hiện hữu trong kỳ có nguyên giá từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên:

STT	Tên Tài sản	Ngày bắt đầu tính khấu hao	Nguyên giá VND	Khấu hao lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
1	Quyền sử dụng đất: Thửa đất tại xã Xuân Quang Động, huyện Đông Hưng, xã Đông Mỹ, TP Thái Bình, tỉnh Thái Bình (nay là xã Nam Đông Hưng, tỉnh Hưng Yên)	01/01/2011	1.925.306.375	1.444.247.204	481.059.171
Tổng cộng			**1.925.306.375**	**1.444.247.204**	**481.059.171**

17. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà xưởng cho thuê 1 VND	Nhà xưởng cho thuê 2 VND	Nhà xưởng cho thuê 3 VND	Nhà xưởng cho thuê 4 VND	Nhà văn phòng bếp ăn, nhà VND	Công trình phụ trợ VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ							
Đầu kỳ	**13.847.954.254**	**14.928.843.794**	**13.203.118.204**	**9.235.127.883**	**27.854.282.963**	**10.790.823.101**	**89.860.150.199**
Cuối kỳ	**13.847.954.254**	**14.928.843.794**	**13.203.118.204**	**9.235.127.883**	**27.854.282.963**	**10.790.823.101**	**89.860.150.199**
GIÁ TRỊ HAO MÒN							
Đầu kỳ	**(1.047.844.658)**	**(556.872.065)**	**(556.897.361)**	**(798.325.509)**	**(8.985.253)**	**(182.747.811)**	**(3.151.672.657)**
- Khấu hao trong kỳ	*(242.431.926)*	*(350.367.615)*	*(350.380.263)*	*(184.702.560)*	*(557.085.660)*	*(539.541.156)*	*(2.224.509.180)*
Cuối kỳ	**(1.290.276.584)**	**(907.239.680)**	**(907.277.624)**	**(983.028.069)**	**(566.070.913)**	**(722.288.967)**	**(5.376.181.837)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Đầu kỳ	**12.800.109.596**	**14.371.971.729**	**12.646.220.843**	**8.436.802.374**	**27.845.297.710**	**10.608.075.290**	**86.708.477.542**
Cuối kỳ	**12.557.677.670**	**14.021.604.114**	**12.295.840.580**	**8.252.099.814**	**27.288.212.050**	**10.068.534.134**	**84.483.968.362**

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
a) Phải trả các bên liên quan	**60.679.101.212**	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	53.187.340.092	-
+ Công ty TNHH Xuất nhập khẩu API	7.491.761.120	-
b) Phải trả các nhà cung cấp khác	**42.400.854.061**	**32.707.353.759**
- Nhà cung cấp trong nước	**35.437.250.986**	**25.701.799.988**
+ Công ty TNHH Dệt may Minh Thành Hà Nội	488.626.462	926.273.302
+ Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Vũ Thư	-	2.824.083.024
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Công nghiệp bê tông Hải Nam	1.554.830.805	69.770.514
+ Phải trả người bán khác	33.393.793.719	21.881.673.148
- Nhà cung cấp nước ngoài	**3.408.499.013**	**3.450.449.709**
+ Textile Enterprises limited	1.116.483.282	1.116.483.282
+ Uday Cotton industries	164.482.041	164.482.041
+ Ambica Cot Seeds Limited	110.414.122	110.414.122
+ Phải trả người bán khác	2.017.119.568	2.059.070.264
- Nhà thầu xây lắp	**3.555.104.062**	**3.555.104.062**
+ Công ty Cổ phần Xây dựng GM	3.555.104.062	3.555.104.062
Cộng	**103.079.955.273**	**32.707.353.759**

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
a) Trả trước của các bên liên quan	-	**93.276.381.689**
+ Công ty TNHH Xuất nhập khẩu API	-	7.285.263.842
+ Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	-	85.991.117.847
b) Trả trước của các bên khác	**20.629.737.705**	**15.196.014.847**
- Khách hàng nước ngoài	**7.065.137.828**	**6.486.029.176**
+ Panca Sakti International PTE ltd	5.101.031.250	5.101.031.250
+ PT. Indo Hasasi Textile	456.016.000	456.016.000
+ PT. Texcoms	414.560.000	414.560.000
+ Marusho CO., LTD	58.039.696	58.039.696
+ Khách hàng khác	1.035.490.882	456.382.230
- Khách hàng trong nước	**6.318.472.156**	**1.483.052.176**
+ Công ty TNHH Thương mại Jun và Rak	-	500.053.901
+ Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Thái Phương	111.441.753	346.121.009
+ Bà Trần Thị Kim Ngọc	68.539.000	68.539.000
+ Công ty TNHH Hùng Lũng Hưng Yên	3.020.304.180	-
+ Khách hàng khác	3.118.187.223	568.338.266
- Khách hàng mua bất động sản	**7.246.127.721**	**7.226.933.495**
Cộng	**20.629.737.705**	**108.472.396.536**

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

	Số đầu kỳ VND		Số phát sinh trong kỳ VND		Số cuối kỳ VND	
	Số phải nộp	Số phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số phải nộp	Số phải thu
- Thuế GTGT đầu ra	-	-	6.822.979.258	6.822.979.258	-	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	2.768.051	1.516.481.817	1.516.481.817	-	2.768.051
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.496.985.590	-	10.302.046.782	10.496.985.590	10.302.046.782	-
- Thuế thu nhập cá nhân	86.339.817	-	526.282.931	301.175.249	311.447.499	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	688.167.500	344.063.750	344.103.750	-
Cộng	**10.583.325.407**	**2.768.051**	**19.855.958.288**	**19.481.685.664**	**10.957.598.031**	**2.768.051**

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Cuối kỳ VND	Phát sinh trong kỳ VND		Đầu kỳ VND
		Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn	**711.249.792.579**	**777.765.177.726**	**781.764.174.651**	**715.248.789.504**
Vay ngắn hạn bằng VND	**682.077.944.836**	**750.396.764.873**	**778.696.556.818**	**710.377.736.781**
- *Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô (1)*	*287.700.000.000*	*287.700.000.000*	*299.972.333.995*	*299.972.333.995*
- *Ngân hàng TNHH Indovina (2)*	*27.300.000.000*	*27.300.000.000*	*15.000.000.000*	*15.000.000.000*
- *Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Bình (3)*	*154.291.735.331*	*178.791.735.331*	*186.818.321.345*	*162.318.321.345*
- *Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Thái Bình (4)*	*172.786.209.505*	*192.905.029.542*	*155.100.293.004*	*134.981.472.967*
- *Ngân hàng TMCP Quốc tế - Chi nhánh Thái Bình*	-	*23.700.000.000*	*26.700.000.000*	*3.000.000.000*
- *Ngân hàng SinoPac - Chi nhánh TP HCM*	-	-	*48.800.000.000*	*48.800.000.000*
- *Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình (5)*	*10.000.000.000*	*10.000.000.000*	-	-
- *Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Thái Bình (6)*	*20.000.000.000*	*20.000.000.000*	*46.305.608.474*	*46.305.608.474*
- *Ngân hàng TMCP Quốc tế - Chi nhánh Hải Phòng (7)*	*10.000.000.000*	*10.000.000.000*	-	-
Vay ngắn hạn bằng USD	**25.036.280.640**	**25.036.280.640**	-	-
- *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Thái Bình (3)*	*4.420.880.640*	*4.420.880.640*	-	-
- *Ngân hàng TNHH Indovina (2)*	*20.615.400.000*	*20.615.400.000*	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	**4.135.567.103**	**2.332.132.213**	**3.067.617.833**	**4.871.052.723**
- *Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế (8)*	*4.135.567.103*	*2.332.132.213*	*3.067.617.833*	*4.871.052.723*
Vay dài hạn	**58.474.412.253**	**56.684.876.028**	**2.332.132.213**	**4.121.668.438**
- *Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế (8)*	*2.255.772.343*	*466.236.118*	*2.332.132.213*	*4.121.668.438*
- *Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Thái Bình (9)*	*56.218.639.910*	*56.218.639.910*	-	-
Cộng	**769.724.204.832**	**834.450.053.754**	**784.096.306.864**	**719.370.457.942**

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mã thuyết minh	Bên cho vay	Mục đích vay	Hạn mức	Dư nợ tại 30/06/2026 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 các mặt hàng sợi cọc, khăn bông cao cấp, khăn tay bông thủ công, bông, sợi cọc gia công	300.000.000.000 VND	287.700.000.000	Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất từng thời kỳ	Thời hạn cấp tín dụng được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ	- 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 - 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.
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	47.915.400.000	Lãi suất được quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	
3	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 phụ vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	200.000.000.000 VND	158.712.615.971	Lãi suất được quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	Kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 27 tháng 12 năm 2030	- Các tài sản được nêu trong Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/2127123HĐBĐ ngày 18 tháng 04 năm 2022 - Các tài sản được nêu trong Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2023/6180789HĐBĐ ngày 28 tháng 02 năm 2023 - Các tài sản được nêu trong Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2023/2127123HĐBĐ ngày 18 tháng 09 năm 2023
4	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thái Bình	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh bông sợi, khăn bông các loại	200.000.000.000 VND	172.786.209.505	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 01/2025-HĐCVHM/NHCT360-DAMSAN ngày 26 tháng 08 năm 2025

Mã thuyết minh	Bên cho vay	Mục đích vay	Hạn mức	Dư nợ tại 30/06/2026 VND	Lãi suất	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
5	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh các sản phẩm bông sợi	10.000.000.000 VND	10.000.000.000	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 có kỳ hạn giữa Công ty CP Damsan và Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - Chi nhánh Hoá Bình tổng trị giá 9.000.000.000 đồng
6	Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Thái Bình	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh bông, sợi, khăn	100.000.000.000 VND	20.000.000.000	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 Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Thái Bình tổng trị giá 19.000.000.000 đồng
7	Ngân hàng TMCP Quốc tế - Chi nhánh Hải Phòng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh bông, sợi, khăn bông	110.000.000.000 VND	10.000.000.000	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 Ngân hàng TMCP Quốc tế - Chi nhánh Hải Phòng tổng trị giá 10.000.000.000 đồng
8	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	6.391.339.446	Lãi suất thuê là tổng gộp lãi suất cơ bản và lãi suất chỉ định. Lãi suất cơ bản là lãi suất SOFR kỳ hạn 3 tháng: 4,89779%/năm, lãi suất chỉ định 2,44417%/năm	48 tháng kể từ ngày vay	Dây chuyền máy dệt khăn lông hoàn chỉnh bằng bằng gió nén, số lượng: 01 xuất xứ: Nhật Bản, năm SX: 2023 Đầu treo go của hãng Staubali , số lượng: 02, xuất xứ : Pháp, năm sản xuất: 2023
9	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	435.000.000.000	56.218.639.910	Lãi suất được quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	60 tháng kể từ ngày vay	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Công ty Cổ phần Damsan thuộc khu quy hoạch dân cư Phú Xuân (thuộc

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
- Chi phí lãi vay	871.970.324	696.052.242
Cộng	**871.970.324**	**696.052.242**

23. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn	**743.895.213**	**3.614.686.063**
Cho thuê nhà xưởng	743.895.213	3.614.686.063
b) Dài hạn	**2.415.854.678**	**2.584.402.676**
Cho thuê nhà xưởng	2.415.854.678	2.584.402.676
Cộng	**3.159.749.891**	**6.199.088.739**

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn	**236.102.661.684**	**243.620.036.537**
- Phải trả các bên liên quan	**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
- Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	**230.102.661.684**	**237.620.036.537**
+ Tài sản thừa chờ giải quyết	81.275.535	81.275.535
+ Kinh phí công đoàn	337.299.124	588.663.598
+ Bảo hiểm y tế	1.218.516	644.398
+ Phải trả tiền đất và chi phí hạ tầng dự án (1)	147.453.496.620	147.453.496.620
+ Phí bảo trì tòa nhà	1.109.106.750	1.040.594.550
+ Thu tiền ứng vốn dự án (2)	62.139.698.009	71.912.534.559
+ Thu tiền hợp tác thực hiện Dự án BOT Cầu Nghìn	200.000.000	200.000.000
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	18.780.567.130	16.342.827.277
b) Dài hạn	**21.713.214.828**	**21.693.514.733**
+ Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	21.713.214.828	21.693.514.733
Cộng	**257.815.876.512**	**265.313.551.270**

(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 30/06/2026 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 30/06/2026 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 30/06/2026 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.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**763.947.270.000**	**63.554.698.331**	**10.410.274.952**	**2.294.024.276**	**54.989.461.916**	**895.195.729.475**
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	78.207.357.973	78.207.357.973
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	(38.197.363.500)	(38.197.363.500)
+ Chia cổ tức	-	-	-	-	*(38.197.363.500)*	*(38.197.363.500)*
Số dư đầu kỳ	**763.947.270.000**	**63.554.698.331**	**10.410.274.952**	**2.294.024.276**	**94.999.456.389**	**935.205.723.948**
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	37.234.372.082	37.234.372.082
Số dư cuối kỳ	**763.947.270.000**	**63.554.698.331**	**10.410.274.952**	**2.294.024.276**	**132.233.828.471**	**972.440.096.030**

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 1804/2026/NQ-ĐHĐCĐ/ADS ngày 18/04/2026 cùng với Nghị quyết Hội đồng quản trị số 16062026/NQ-HĐQT ngày 16/06/2026 đã thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2025 bằng tiền mặt, với tỷ lệ 10% trên mỗi cổ phiếu, thời gian thanh toán vào ngày 31/07/2026.

25.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	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	2,02%	15.394.890.000	2,02%
- 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	70,69%	540.092.370.000	70,69%
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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	**763.947.270.000**	**763.947.270.000**
+ Vốn góp đầu kỳ	*763.947.270.000*	*763.947.270.000*
+ 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

	30/06/2026	01/01/2026
- 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 đang lưu hành (VND/CP):*	*10.000*	*10.000*

25.5 CÁC QUỸ

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
- Quỹ đầu tư phát triển	10.410.274.952	10.410.274.952
Tổng	**10.410.274.952**	**10.410.274.952**

26. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Dollar Mỹ (USD)	2.717.995,40	3.088.717,09
- Euro (EUR)	88,91	88,91

27. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	1.105.957.980.552	850.326.292.369
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	27.962.506.265	20.615.283.809
- Doanh thu khác	85.599.957.781	6.438.488.073
Cộng	**1.219.520.444.598**	**877.380.064.251**

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan: (Chi tiết tại thuyết minh số 37)

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Giá vốn hàng hóa, thành phẩm đã bán	1.054.854.873.310	841.059.612.826
- Giá vốn kinh doanh Bất động sản	8.644.442.376	3.198.338.638
- Giá vốn khác	73.927.125.816	4.373.185.936
Cộng	**1.137.426.441.502**	**848.631.137.400**

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Lãi tiền gửi, cho vay	3.966.712.448	6.767.879.663
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	38.250.000.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	2.673.872.921	6.585.810.745
- Lãi chênh lệch tỷ giá đo đánh giá lại cuối kỳ	-	2.073.469
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.203.888.663	710.736.209
Cộng	**8.844.474.032**	**52.316.500.086**

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí lãi vay	17.657.714.938	18.545.376.473
- (Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng các khoản đầu tư	(7.146.483.270)	2.557.039.801
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	3.138.408.261	1.518.845.590
- Lỗ chênh lệch đánh giá lại tỷ giá cuối kỳ	486.884.425	1.443.239.110
- Chi phí tài chính khác	624.889.393	209.287.128
Cộng	**14.761.413.747**	**24.273.788.102**

31. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	30.000.000	-
- Các khoản khác	13.020.000	7.044.452
Cộng	**43.020.000**	**7.044.452**

32. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Tiền chậm nộp	7.081.093	7.332.165
- Chi phí liên quan đến các dự án không còn thực hiện	990.031.957	-
- Các khoản chi phí khác	3.786.770.308	100.917.137
Cộng	**4.783.883.358**	**108.249.302**

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
a) Chi phí bán hàng	**7.413.577.432**	**6.016.128.670**
- Chi phí nhân viên	696.610.135	461.762.204
- Chi phí vật liệu, bao bì	38.023.541	25.266.100
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.633.962.325	5.494.426.186
- Chi phí bằng tiền khác	44.981.431	34.674.180
b) Chi phí quản lý doanh nghiệp	**16.486.203.727**	**15.032.814.183**
- Chi phí nhân viên quản lý	5.245.236.072	4.912.367.273
- Chi phí đồ dùng văn phòng	485.038.370	497.847.880
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.604.003.761	1.564.394.308
- Thuế, phí và lệ phí	736.404.800	637.726.843
- Chi phí dự phòng	1.147.816.373	1.416.671.757
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.849.216.398	2.607.018.022
- Chi phí bằng tiền khác	3.418.487.953	3.396.788.100
Cộng	**23.899.781.159**	**21.048.942.853**

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí nguyên vật liệu	205.735.803.073	136.230.812.580
- Chi phí công cụ dụng cụ	1.808.544.983	1.531.628.153
- Chi phí nhân công	22.619.267.330	14.280.394.572
- Khấu hao tài sản cố định	8.295.805.039	5.791.952.236
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	169.156.344.124	5.638.622.084
- Dự phòng khoản đầu tư	1.147.816.373	2.557.039.801
- Chi phí bằng tiền khác	4.421.050.440	3.474.973.873
Cộng	**413.184.631.362**	**169.505.423.299**

35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

		Kỳ này VND	Kỳ trước VND
-	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**	**47.536.418.864**	**35.641.491.132**
-	**Các khoản chi phí không được trừ**	**3.973.815.048**	**2.564.684.530**
+	Khấu hao TSCĐ không tham gia sản xuất	736.050.000	576.050.000
+	Lỗ chênh lệch tỷ giá đo đánh giá lại cuối kỳ	486.884.425	1.443.239.110
+	Chi phí không hợp lý	2.750.880.623	545.395.420
-	**Các khoản thu nhập không chịu thuế**	**-**	**38.252.073.469**
+	Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện kỳ này	-	2.073.469
+	Cổ tức lợi nhuận được chia	-	38.250.000.000
-	**Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ**	**51.510.233.912**	**(45.897.807)**
-	Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
-	Thuế TNDN phải trả ước tính	10.302.046.782	-
-	Thuế TNDN năm 2023 nộp bổ sung	-	617.966.731
		10.302.046.782	**617.966.731**

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với 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 riêng của Công ty có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của Cơ quan thuế.

36. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

37. THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN

TT	Tên công ty	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Eiffel	Công ty con
2	Công ty Cổ phần - Viện nghiên cứu Dệt May	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng xanh AD	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình Cầu Nghìn	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hưng Yên	Công ty liên kết
7	Công ty Cổ phần Đầu tư ADP	Cùng chung người quản lý chủ chốt
8	Công ty Cổ phần Năng lượng xanh ADE	Cùng chung người quản lý chủ chốt
9	Công ty TNHH Xuất nhập khẩu API	Cùng chung người quản lý chủ chốt
10	Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong	Cùng chung người quản lý chủ chốt
11	Công ty TNHH Golf Long Hưng	Cùng chung người quản lý chủ chốt
12	Công ty Cổ phần Xây dựng Đức Dũng Thái Bình	Cùng chung người quản lý chủ chốt

Công ty có các giao dịch phát sinh trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và số dư tại ngày 30/06/2026 với các bên liên quan như sau:

Giao dịch với các bên liên quan:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	**587.094.544.869**	**405.960.554.585**
- Công ty Cổ phần Eiffel	196.186.990.264	110.384.719.601
- Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong	52.895.613.290	53.962.904.601
- Công ty TNHH Golf Long Hưng	-	77.999.391.288
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu API	27.631.019.789	7.891.037.606
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng xanh AD	277.778	444.445
- Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	119.154.306.611	68.682.057.776
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đức Dũng Thái Bình	148.931.698.600	16.149.679.551
- Công ty Cổ phần Năng lượng xanh ADE	21.526.418.359	35.194.678.818
- Công ty Cổ phần Đầu tư ADP	20.768.220.178	35.695.640.899
Mua hàng hóa, dịch vụ	**880.455.892.428**	**766.980.224.930**
- Công ty Cổ phần Eiffel	196.556.033.229	224.740.151.462
- Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong	42.686.610	-
- Công ty TNHH Golf Long Hưng	81.020.037.064	98.116.703.743
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu API	25.306.290.610	8.330.973.113
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng xanh AD	8.174.608.314	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	225.752.064.851	203.739.732.495
- Công ty CP Đầu tư ADP	131.791.763.703	122.180.896.166
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đức Dũng Thái Bình	211.812.408.047	109.871.767.951
Cổ tức Công ty được chia	**-**	**38.250.000.000**
- Công ty Cổ phần Eiffel	-	38.250.000.000
Mua tài sản cố định	**62.577.000.000**	**-**
- Công ty cổ phần tập đoàn năng lượng xanh AD	62.577.000.000	-

Số dư với các bên liên quan được trình bày chi tiết ở Thuyết minh số: 6, 7, 8, 9, 18, 19, 24

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thù lao Hội đồng Quản trị	**1.290.280.769**	**717.576.268**
Ông Vũ Huy Đông	721.280.769	466.576.268
Ông Nguyễn Lê Hùng	150.000.000	70.000.000
Ông Đỗ Văn Khôi	159.000.000	91.000.000
Ông Lê Văn Tuấn	150.000.000	70.000.000
Ông Đỗ Thanh Tùng	110.000.000	20.000.000
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	**1.349.731.767**	**1.081.384.151**
Ông Lê Xuân Chiến	387.738.857	274.355.145
Ông Phạm Văn Thượng	108.515.032	119.230.769
Ông Vương Quốc Dương	340.314.790	261.538.350
Ông Vũ Huy Đức	-	20.757.309
Bà Vũ Phương Diệp	338.862.309	260.701.178
Bà Vũ Thùy Linh	174.300.779	144.801.400
Cộng	**2.640.012.536**	**1.798.960.419**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thù lao Ban Kiểm soát		
Bà Ngô Thị Ngọc Trâm	8.000.000	-
Bà Phạm Thị Quỳnh Trang	31.060.769	-
Ông Nguyễn Văn Quang	43.380.000	-
Bà Tạ Thị Thu Hiền	-	48.683.115
Bà Đinh Thị Hòa	16.000.000	6.000.000
Bà Phạm Thị Lê	15.000.000	18.192.923
Cộng	**113.440.769**	**72.876.038**

38. THÔNG TIN KHÁC

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

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 1804/2026/NQ-ĐHĐCĐ/ADS ngày 18/04/2026 cùng với Nghị quyết Hội đồng quản trị số 16062026/NQ-HĐQT ngày 16/06/2026 đã thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2025 bằng tiền mặt, với tỷ lệ 10% trên mỗi cổ phiếu, thời gian thanh toán vào ngày 31/07/2026.

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, ngoài sự kiện nêu trên không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

38.2 CÁC 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 năm.

Theo hợp đồng thuê đất số 06/2022/HĐTĐES-DS giữa Công ty Cổ phần Damsan và Công ty Cổ phần 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 năm.

39. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của Công ty Cổ phần Damsan. Kể từ ngày 01/01/2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài Chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC). Theo đó, Công ty đã cập nhật một số chính sách kế toán liên quan đến trình bày báo cáo tài chính. Đây là thay đổi về phân loại trình bày, không ảnh hưởng đến giá trị ghi sổ, kết quả hoạt động kinh doanh hay lưu chuyển tiền tệ của kỳ so sánh. Ngoài nội dung nêu trên, việc áp dụng Thông tư này không ảnh hưởng trọng yếu nào khác đến các chính sách và số liệu đã trình bày. Do đó, số liệu Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 so sánh được với số liệu kỳ trước.

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			**Số liệu điều chỉnh theo Thông tư 99/2025/TT-BTC**		
Tên khoản mục	**Mã số**	**Số tiền**	**Tên khoản mục**	**Mã số**	**Số tiền**
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	295.161.550.283	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	350.400.400.926
			Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	124	(90.000.000)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	46.334.080.163			
Phải thu ngắn hạn khác	136	36.051.397.876	Phải thu ngắn hạn khác	135	27.146.627.396
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(32.875.938.488)	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(32.785.938.488)
			Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	1.007.750.000
Phải trả ngắn hạn khác	319	244.627.786.537	Phải trả ngắn hạn khác	320	243.620.036.537

Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

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