CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN
Ký ngày: 29/1/2026 09:55:27

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	02-03
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	04-05
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	06
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	07-08
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	09-57

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty Cổ phần DamSan (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty đã điều hành Công ty trong Kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao 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	Bổ nhiệm ngày 19/04/2025
Ông	Phạm Văn Thượng	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 19/04/2025

Ban Điều hành

Ông	Phạm Văn Thượng	Tổng giám đốc	Bổ nhiệm ngày 08/05/2025
Ông	Vũ Huy Đức	Phó Tổng Giám đốc thường trực	
Bà	Vũ Phương Diệp	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Vương Quốc Dương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Lê Xuân Chiến	Phó Tổng Giám đốc	

Ban Kiểm soát

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong Kỳ phù hợp với 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 hợp nhất. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Điều hành được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và cho đến ngày lập Báo cáo tài chính này là Ông Vũ Huy Đông

Ông Vũ Huy Đông đã ủy quyền cho Ông Lê Xuân Chiến – Phó Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính cho các kỳ báo cáo tài chính theo Giấy ủy quyền số 25032024/DS-UQ, ngày 25/03/2024.

Thay mặt và đại diện cho Ban Điều hành

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

Lê Xuân Chiến
Phó Tổng Giám Đốc

Hưng Yên, ngày 28 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.900.513.107.491**	**1.986.840.906.194**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**149.642.601.340**	**271.992.099.803**
1. Tiền	111		149.642.601.340	191.492.099.803
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	80.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**6**	**358.637.075.949**	**376.743.332.996**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		50.000.000.000	70.000.000.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		308.637.075.949	306.743.332.996
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**972.037.720.405**	**783.539.133.181**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	316.694.634.231	276.999.354.125
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	297.551.078.480	272.810.349.256
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	46.334.080.163	92.950.103.588
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	340.540.527.819	166.836.265.743
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(29.082.600.288)	(26.056.939.531)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**11**	**397.971.380.203**	**535.352.440.620**
1. Hàng tồn kho	141		397.971.380.203	535.352.440.620
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**22.224.329.594**	**19.213.899.594**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16	*665.954.771*	505.323.606
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		*21.555.606.772*	18.705.807.937
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	2.768.051	2.768.051
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**613.958.149.392**	**617.004.917.042**
II. Tài sản cố định	**220**		**139.287.202.920**	**140.228.276.048**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	117.789.317.967	116.542.878.107
- *Nguyên giá*	*222*		*440.618.826.285*	*406.063.174.924*
- *Giá trị hao mòn luỹ kế*	*223*		*(322.829.508.318)*	*(289.520.296.817)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	13	20.968.693.122	23.059.940.790
- *Nguyên giá*	*225*		*25.094.972.122*	*25.094.972.122*
- *Giá trị hao mòn luỹ kế*	*226*		*(4.126.279.000)*	*(2.035.031.332)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	529.191.831	625.457.151
- *Nguyên giá*	*228*		*1.925.306.375*	*1.925.306.375*
- *Giá trị hao mòn luỹ kế*	*229*		*(1.396.114.544)*	*(1.299.849.224)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**15**	**86.708.477.542**	**20.364.822.978**
- Nguyên giá	231		209.184.324.951	182.029.739.036
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(122.475.847.409)	(161.664.916.058)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**7.087.693.188**	**52.314.349.051**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		7.087.693.188	52.314.349.051
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**6**	**367.717.844.121**	**350.274.883.922**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		347.717.844.121	350.274.883.922
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		20.000.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**13.156.931.622**	**53.822.585.043**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	13.165.264.955	10.704.286.884
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	.a	(8.333.333)	43.118.298.159
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**2.514.471.256.883**	**2.603.845.823.236**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.491.444.058.359**	**1.646.524.530.902**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.366.484.687.171**	**1.613.250.512.659**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	75.715.992.916	85.103.552.631
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	109.056.298.604	15.920.996.146
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	15.859.866.916	51.516.295.461
4. Phải trả người lao động	314		6.108.981.947	4.342.072.976
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	5.048.848.695	816.811.855
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	25.225.686.063	3.273.801.280
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	251.271.064.923	469.276.668.450
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	875.470.061.523	980.272.428.276
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.727.885.584	2.727.885.584
II. Nợ dài hạn	**330**		**124.959.371.188**	**33.274.018.243**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	2.584.402.676	2.921.498.672
2. Phải trả dài hạn khác	337	22	21.693.514.733	16.801.406.921
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	100.681.453.779	13.551.112.650
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.023.027.198.524**	**957.321.292.334**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**24**	**1.023.027.198.524**	**957.321.292.334**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		763.947.270.000	763.947.270.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*763.947.270.000*	*763.947.270.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		63.554.698.331	63.554.698.331
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		2.294.024.276	2.294.024.276
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		10.410.274.952	10.410.274.952
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		128.821.547.605	65.987.517.055
- *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*	*421a*		*29.524.061.881*	*15.926.191.072*
- *LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*99.297.485.724*	*50.061.325.983*
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		53.999.383.360	51.127.507.720
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)	**440**		**2.514.471.256.883**	**2.603.845.823.236**

CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN

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

Hưng Yên, ngày 28 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025

MẪU SỐ B 02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
			VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**26**	**616.056.871.573**	**482.099.573.480**	**1.848.405.471.759**	**1.629.158.934.864**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		78.618.000	-	78.618.000	33.707.505
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**615.978.253.573**	**482.099.573.480**	**1.848.326.853.759**	**1.629.125.227.359**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**27**	**534.561.285.526**	**430.671.617.230**	**1.618.097.669.330**	**1.495.891.779.029**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**81.416.968.047**	**51.427.956.250**	**230.229.184.429**	**133.233.448.330**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	3.641.955.349	8.479.078.739	25.982.022.546	32.095.272.551
7. Chi phí tài chính	22	29	24.687.541.203	8.912.588.610	62.285.631.948	51.285.572.371
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	3.525.880.892	(2.327.515.134)	(10.183.959.097)
9. Chi phí bán hàng	25	30	3.164.852.498	3.247.452.274	12.949.296.903	11.504.161.264
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	12.110.748.893	10.704.846.131	36.345.022.958	34.464.548.239
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	**30**		**45.095.780.802**	**40.568.028.866**	**142.303.740.032**	**57.890.479.910**
12. Thu nhập khác	31	32	8.000.686	17.374.447	32.357.795	10.390.256.773
13. Chi phí khác	32	33	782.295.703	2.461.806.990	19.782.093.301	3.375.193.007
14. Lợi nhuận khác	**40**		**(774.295.017)**	**(2.444.432.543)**	**(19.749.735.506)**	**7.015.063.766**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**44.321.485.785**	**38.123.596.323**	**122.554.004.526**	**64.905.543.676**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	34	7.731.345.813	3.724.856.355	12.149.312.544	6.993.206.974
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	.c	102.046.261	1.598.515.291	1.485.330.618	1.858.996.674
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**36.488.093.711**	**32.800.224.677**	**108.919.361.364**	**56.053.340.027**
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	**61**		**35.493.032.676**	**29.052.968.930**	**99.297.485.724**	**50.962.353.515**
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	**62**		995.061.035	3.747.255.747	9.621.875.640	5.090.986.512

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

Hưng Yên, ngày 28 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

MẪU SỐ B 03-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***122.554.004.526***	***64.905.543.676***
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		81.679.974.177	37.348.618.787
- Các khoản dự phòng	03		2.616.671.757	1.000.000.000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại	04		1.441.502.901	399.528.597
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(26.014.380.341)	(42.485.529.324)
- Chi phí lãi vay	06		62.285.631.948	51.285.572.371
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***244.563.404.968***	***112.453.734.107***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(137.568.175.105)	(33.473.749.008)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(137.381.060.417)	17.966.614.237
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		25.805.056.032	102.499.460.281
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.630.751.202)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(62.285.631.948)	(51.285.572.371)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.595.050.368)	(30.144.670.660)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(71.092.208.040)***	***118.015.816.586***
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(35.906.651.361)	(26.003.848.282)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		1.000.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(16.245.289.729)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	(5.000.000.000)
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(34.245.289.729)	(180.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		40.136.240.993	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.114.611.276	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(40.146.378.550)***	***(211.003.848.282)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

MẪU SỐ B 03-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
			VND	VND
III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	150.000.000.000
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.992.244.450.780	2.188.252.806.565
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.974.583.993.123)	(2.045.907.271.539)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		4.868.423.429	(426.778.407)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(33.648.934.925)	(78.974.727.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(11.120.053.839)***	***212.944.029.619***
Lưu chuyển tiền thuần trong Kỳ (50=20+30+40)	**50**		**(122.358.640.429)**	**119.955.997.923**
Tiền và tương đương tiền đầu Kỳ	**60**		**272.001.241.769**	**152.045.243.846**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối Kỳ (70=50+60+61)	**70**	**5**	**149.642.601.340**	**272.001.241.769**

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

Hưng Yên, ngày 28 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần DamSan được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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 23 tháng 07 năm 2025.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 763.947.270.000 đồng, vốn điều lệ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 763.947.270,000 đồng; tương đương 76.394.727 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Cấu trúc Tập đoàn

Tổng số công ty con:

- Số lượng công ty con được hợp nhất: 01.

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

Công ty có các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất tl

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP - Viện nghiên cứu Dệt may	Hà Nội	30,00%	30,00%	Nghiên cứu sản xuất sợi
Công ty CP Đầu tư Thái Bình Cầu Nghìn	Thái Bình	45,00%	45,00%	Xây dựng cầu, đường bộ
Công ty CP đầu tư An Ninh Thái Bình	Thái Bình	47,27%	47,27%	Dệt sợi
Công ty CP tập đoàn năng lượng xanh AD	Thái Bình	43,13%	43,13%	Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện

2 . KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép 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 Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

4 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt Kỳ . Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Điều hành, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

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

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 20	năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07 - 10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05	năm

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Quyền sử dụng đất

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và phần mềm máy vi tính, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất. Phần mềm máy vi tính khấu hao trong 07 năm.

Bất động sản đầu tư

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản trả trước tiền thuê đất, chi phí thành lập và các khoản chi phí trả trước khác.

Tiền thuê đất thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Chi phí thành lập bao gồm các chi phí phát sinh trong quá trình thành lập Công ty trước ngày có Giấy chứng nhận đầu tư và được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Chi phí thành lập được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm kể từ ngày Công ty chính thức đi vào hoạt động.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí quảng cáo và chi phí đào tạo phát sinh trong giai đoạn trước khi Công ty đi vào hoạt động chính thức và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả

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

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

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

Chi phí đi vay

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

Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong Kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của Kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong Kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong Kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- 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;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại....

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong Kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng Kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của Kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các Kỳ trước, đến Kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Kỳ lập báo cáo (Kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất thì ghi giảm doanh thu của Kỳ phát sinh (Kỳ sau).

Giá vốn hàng bán

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

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

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

Chi phí tài chính

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

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

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

Thuế

Thuế giá trị gia tăng (GTGT)

Dự án nhà ở xã hội cho các hộ dân có thu nhập thấp theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao chịu thuế suất thuế GTGT 5%.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

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

Ưu đãi thuế:

Công ty được ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập phát sinh từ dự án Nhà máy DamSan I là thuế suất 15% áp dụng trong 12 năm, miễn thuế 03 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 07 năm tiếp theo. Thu nhập từ dự án Nhà máy DamSan II được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 17% áp dụng trong thời gian 10 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động kinh doanh, miễn thuế 02 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 03 năm tiếp theo. Thu nhập từ dự án xây dựng nhà thu nhập thấp được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 10%. Năm 2021 là năm thứ 15 Công ty có lãi từ dự án nhà máy DamSan I và là năm thứ 11 Công ty có lãi từ dự án nhà máy DamSan II. Năm 2021, tất cả các hoạt động của Công ty đều chịu thuế 20%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

Lãi trên cổ phiếu

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

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

Thông tin bộ phận

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;

- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất , Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

5 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/10/2025
	VND	VND
Tiền mặt	804.939.012	3.799.628.941
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	148.837.662.328	192.781.674.540
	149.642.601.340	**196.581.303.481**

6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/10/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	**308.637.075.949**	**308.637.075.949**	**145.217.172.971**	**145.217.172.971**
Tiền gửi có kỳ hạn	308.637.075.949	308.637.075.949	145.217.172.971	145.217.172.971
	308.637.075.949	**308.637.075.949**	**145.217.172.971**	**145.217.172.971**

Ngân hàng	Kỳ hạn(Tháng)	Lãi suất năm(%)	Số tiền tại 31/12/2025
Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Thái	12 tháng	5,3-5,6%	10.000.000.000
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Hà Nội	13 tháng	4,9-7,5%	32.556.467.365
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thái Bình	12-13 tháng	2,7-6,2%	154.586.622.962
Ngân hàng TMCP Quốc Tế - CN Thái Bình	06-13 tháng	5,5-5,7%	3.000.000.000
Ngân hàng TMCP An Bình	12 tháng	6%	19.669.665.753
Ngân hàng Sinopac TP HCM	06 tháng	3%	20.300.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Thái Bình	06 - 13 tháng	4,1-6,1%	59.524.319.869
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình	06 tháng	4,5-5,2%	9.000.000.000
Tổng cộng			**308.637.075.949**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2025			01/10/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị trái phiếu	**50.000.000.000**	**50.000.000.000**	-	**70.000.000.000**	**70.000.000.000**	-
Trái phiếu Ngân hàng Vietinbank			-		-	-
Trái phiếu Ngân hàng Agribank	50.000.000.000	50.000.000.000	-	70.000.000.000	70.000.000.000	-
	50.000.000.000	**50.000.000.000**	-	**70.000.000.000**	**70.000.000.000**	-

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

-

Trái phiếu do Ngân hàng No&PTNT - CN Tây Đô phát hành: Số lượng trái phiếu: 200.0000 trái phiếu; Mệnh giá 100.000 đồng/ trái phiếu; Ngày phát hành: 24/12/2020, kỳ hạn trái phiếu: 07 năm. Lãi suất năm : 6.9%/năm; số lượng: 5.000 trái phiếu, mệnh giá: 1.000.000 đồng / trái phiếu, kỳ hạn 10 năm , ngày phát hành 31/12/2021; lãi trả 1 năm/ 1lần lãi suất 7.3%; số lượng: 200.000 trái phiếu mệnh giá 100.000 đồng/ trái phiếu, Ngày phát hành 29/12/2022; kỳ hạn trái phiếu: 08 năm, lãi trả 1 năm/ 1 lần với lãi suất là 9%/ năm.; số lượng: 150.000 trái phiếu, mệnh giá: 100.000 đồng/ trái phiếu, kỳ hạn 8 năm, ngày phát hành 05/12/2023, lãi trả 1 năm/ 1 lần và lãi suất 7.23%/năm; số lượng trái phiếu: 100,000 trái phiếu, mệnh giá 100,000đ/trái phiếu, ngày phát hành 14/08/2024, kỳ hạn trái phiếu 10 năm, lãi trả 1 năm/ 01 lần vào ngày thanh toán lãi là mỗi ngày tròn 01 năm kể từ ngày phát hành với lãi suất = lãi suất tham chiếu + biên độ (2%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025			01/10/2025		
	Giá gốc VND	**Giá trị hợp lý VND**	**Dự phòng VND**	**Giá gốc VND**	**Giá trị hợp lý VND**	**Dự phòng VND**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**366.681.742.000**	**347.717.844.121**	-	**366.681.742.000**	**347.947.368.779**	-
Công ty CP - Viện nghiên cứu Dệt may	31.575.000.000	34.487.471.698		31.575.000.000	34.487.471.698	-
Công ty CP Đầu tư Thái Bình Cầu Nghìn	182.506.742.000	182.282.742.302		182.506.742.000	182.282.742.302	-
Công ty CP đầu tư An Ninh Thái Bình	78.000.000.000	68.173.441.197		78.000.000.000	68.187.789.921	
Công ty CP tập đoàn năng lượng xanh AD	74.600.000.000	62.774.188.924		74.600.000.000	62.989.364.858	-
	366.681.742.000	**347.717.844.121**	-	**366.681.742.000**	**347.947.368.779**	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2025 như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP - Viện nghiên cứu Dệt may	Hà Nội	30%	30%	
	Hưng Yên	45%	45%	Sản xuất sợi, nghiên cứu phát triển ngành dệt may
Công ty CP Đầu tư Thái Bình Cầu Nghìn	Hưng Yên			Xây dựng cầu, đường bộ
Công ty CP đầu tư An Ninh Thái Bình	Hưng Yên	47,27%	47,27%	Sản xuất sợi
Công ty CP tập đoàn năng lượng xanh AD		43.12%	43.12%	Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và công ty liên doanh, liên kết trong Kỳ: xem chi tiết tại Thuyết minh số 35.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	01/10/2025
	VND	VND
Phải thu khách hàng nước ngoài	**38.172.213.532**	**46.831.243.623**
Kajun Co.,Ltd	-	723.366.045
AnQing xinkun Trading Co.,ltd	21.348.741.047	7.003.447.193
Xiamen Port Commerce Infomation Co.,Ltd	8.469.698.773	20.929.939.646
Ya Mai Chi Co.,ltd	-	768.133.272
Hirose Shokai Co.,ltd	773.360.583	1.614.813.855
Sumishomontlanc	-	305.738.517
Anhui Huamao I&E Co.,ltd	-	2.694.381.760
ACT Trading Co.ltd	884.887.887	-
Weihai Textile Group Im&Ex Co.,ltd	-	4.111.481.033
Các khoản phải thu khách hàng khác	6.695.525.242	8.679.942.302
Phải thu khách hàng trong nước	**278.522.420.699**	**299.618.213.721**
Công ty cổ phần 1285	13.062.152.700	-
Công ty TNHH KMTT	4.696.362.366	4.696.362.366
Công ty CP đầu tư ADP	17.244.176.427	-
Công ty CP dệt may Đông phong	17.803.566.091	17.541.559.601
Công ty CP năng lượng xanh ADE	58.844.519.420	62.232.524.327
Công ty TNHH xây dựng Đức Dũng Thái Bình	-	5.400.000.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	30.598.320.736	38.405.628.035
Phải thu khách hàng mua bất động sản	**136.273.322.959**	**171.342.139.392**
	316.694.634.231	**346.449.457.344**
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	**76.752.225.511**	**81.302.381.074**

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 35.)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

8 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/10/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Golf Long	27.357.242.777	-	27.012.837.275	-
Công ty cổ phần Eiffel	-	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Đức Dũng Thái	93.417.986.580	-	90.401.320.325	-
Công ty TNHH xay dựng Thái Bảo Minh	-	-	16.562.961.967	-
Công ty TNHH Flamingo Đồng Châu	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty CP tập đoàn năng lượng xanh AD	121.940.180.641	-	112.050.743.333	-
Allenberg cotton Co.,ldt	2.187.328.877	-	742.849.757	-
Trả trước khác	47.648.339.605	23.424.734.923	63.473.474.902	10.641.878.663
	297.551.078.480	**23.424.734.923**	**315.244.187.559**	**10.641.878.663**

9 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/10/2025
	VND	VND
Trung tâm Phát triển quỹ đất Thành phố Thái Bình [1]	42595330163	42595330163
+ Dự án Quang Trung	34960222522	34960222522
+ Dự án Phú Xuân	7635107641	7635107641
Các khoản cho vay ngắn hạn khác	3738750000	3738750000
	46.334.080.163	**46.334.080.163**

(1) Khoản tiền Công ty ứng cho 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 và dự án khu dân cư Phú Xuân, thành phố Thái Bình, dự án khu dân cư Lê Hồng Phong thành phố Thái Bình với lãi suất 10.4%/năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

10 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025		01/10/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.352.909.677	-	5.851.697.162	-
Tạm ứng	7.698.928.921	-	6.341.230.965	-
Ký cược, ký quỹ	2.702.999.931	-	2.902.930.490	-
Cho mượn	-	-	-	-
Công ty CP tập đoàn năng lượng xanh AD	-	-	321.422.222	-
BQL các khu công nghiệp tỉnh Thái Bình	1.041.196.000	-	1.041.196.000	-
Trung tâm phát triển quỹ đất TP Thái Bình [1]	7.071.411.542	-	7.071.411.542	-
UBND Tỉnh Thái Bình [2]	-	-	4.061.960.841	-
Sở Tài chính tỉnh Thái Bình [3]	-	-	-	-
Công ty CP Lam Sơn	1.288.456.528	-	-	-
Ủy ban nhân dân huyệnTiền Hải (4)	60.013.919.000		60.013.919.000	-
Ủy ban nhân dân huyện Kiến xương (5)	162.880.311.000		162.880.311.000	-
Phải thu khác	94.490.395.220	-	92.955.296.055	-
	340.540.527.819	**-**	**343.441.375.277**	**-**

[1] Lãi dự thu Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Bình từ tiền ứng trước giải phóng mặt bằng khu nhà ở xã hội Quang Trung.

[2] Lãi dự thu Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình từ tiền ứng trước giải phóng mặt bằng khu dân cư Phú Xuân, khu dân cư Bồ Xuyên và khu dân cư Lê Hồng Phong.

[3] Tiền thu hộ theo QĐ số 4581/UBND-KT ngày 24/11/2017 về việc nộp toàn bộ số tiền thu được từ việc mở bán và cho thuê căn hộ tại dự án Khu nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tổ 39, 40 phường Quang Trung, Thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

(4) Tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được khấu trừ vào tiền thuê đất đối với khu đất Công ty cổ phần eiffel được thuê tại cụm công nghiệp An Ninh theo thông báo số 106/TB-UBND ngày 28 tháng 05 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Huyện Tiền Hải

(5)Tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất đối với khu đất công ty cổ phần sợi Eiffel thuê đất tại cụm công nghiệp Ninh An theo thông báo số 792/TB-UBND ngày 27 tháng 06 năm 2025 của Ủy ban nhân dân huyện Kiến Xương.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

11 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/10/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	2.475.363.483	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	20.236.862.297	-	36.416.932.235	-
Công cụ, dụng cụ	9.557.125.090	-	8.252.638.938	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	301.745.656.195	-	326.201.252.041	-
Thành phẩm	13.290.967.839	-	15.153.391.464	-
Hàng hoá	50.665.405.299	-	71.022.920.678	-
Hàng gửi đi bán	-	-	-	-
	397.971.380.203	**-**	**457.047.135.356**	**-**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

11 . HÀNG TỒN KHO

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

	31/12/2025		01/10/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án phát triển nhà ở khu dân cư xã Phú Xuân, TP Thái Bình	52.594.063.315	-	57.080.685.501	-
Dự án nhà ở thương mại Quang Trung	9.840.155.966	-	9.677.598.523	-
Dự án nhà ở thương mại Bồ Xuyên	6.025.536.536	-	51.293.072.880	-
Dự án nhà ở xã hội Quang Trung, TP Thái Bình, tỉnh Thái Bình	16.874.447.085	-	16.835.882.270	-
Hạ tầng dự án phát triển nhà ở khu dân cư xã Phú Xuân, TP Thái Bình, tỉnh Thái Bình	87.714.376.360	-	87.714.376.360	-
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	-
Hạ tầng dự án phát triển nhà ở khu dân cư phường Bồ Xuyên, TP Thái Bình, tỉnh Thái Bình	1.714.940.183		1.940.592.910	
Dự án VP Hồ Chí Minh	16.201.276.540	-	16.201.276.540	-
Dự án KCN An Ninh	36.312.559.570		35.326.049.280	
Dự án KCN Ninh An	52.513.765.367		29.142.214.574	
Chi phí thực hiện các dự án khác	8.986.236.158	-	6.976.110.782	-
Sản phẩm dở dang	10.145.479.550	-	11.190.572.856	-
	301.745.656.195	**-**	**326.201.252.041**	**-**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trı	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ qu	Tài sản cố định k	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/10/2025	151.385.703.672	258.928.286.644	19.902.045.030	660.625.856	9.495.174.342	440.371.835.544
Mua sắm			-	246.990.741		246.990.741
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	**151.385.703.672**	**258.928.286.644**	**19.902.045.030**	**907.616.597**	**9.495.174.342**	**440.618.826.285**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/10/2025	81.397.495.238	221.210.976.661	10.029.010.764	646.889.688	617.662.681	313.902.035.032
Trích khấu hao	1.811.240.079	6.411.756.055	467.284.766	7.920.764	229.271.622	8.927.473.286
Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-		-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	**83.208.735.317**	**227.622.732.716**	**10.496.295.530**	**654.810.452**	**846.934.303**	**322.829.508.318**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/10/2025	69.988.208.434	37.717.309.983	9.873.034.266	13.736.168	8.877.511.661	126.469.800.512
Tại ngày 31/12/2025	**68.176.968.355**	**31.305.553.928**	**9.405.749.500**	**252.806.145**	**8.648.240.039**	**117.789.317.967**

0

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/10/2025	25.094.972.122	-	25.094.972.122
Thuê tài chính	-	-	-
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	-	-	-
Tăng khác	-	-	-
Trả lại tài sản cố định thuê tài chính	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	**25.094.972.122**	**-**	**25.094.972.122**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/10/2025	3.603.467.083	-	3.603.467.083
Trích khấu hao	522.811.917	-	522.811.917
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	-	-	-
Tăng khác	-	-	-
Trả lại tài sản cố định thuê tài chính	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	**4.126.279.000**	**-**	**4.126.279.000**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/10/2025	21.491.505.039	-	21.491.505.039
Tại ngày 31/12/2025	**20.968.693.122**	**-**	**20.968.693.122**

Trong đó:

- Tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là chi phí trong Kỳ: -
- Căn cứ để xác định tiền thuê phát sinh thêm: -
- Điều khoản gia hạn thuê hoặc quyền được mua tài sản: -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

14 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/10/2025	1.925.306.375	-	1.925.306.375
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Tại ngày 31/12/2025	**1.925.306.375**	**-**	**1.925.306.375**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/10/2025	1.372.048.214	-	1.372.048.214
Trích khấu hao	24.066.330	-	24.066.330
Tại ngày 31/12/2025	**1.396.114.544**	**-**	**1.396.114.544**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/10/2025	553.258.161	-	553.258.161
Tại ngày 31/12/2025	**529.191.831**	**-**	**529.191.831**

15 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà Xưởng cho thuê	Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/10/2025	56.520.281.433	120.244.885.043	176.765.166.476
Mua sắm	33.339.868.766	(920.710.291)	32.419.158.475
Tại ngày 31/12/2025	89.860.150.199	119.324.174.752	209.184.324.951
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/10/2025	2.534.245.460	120.244.885.043	122.779.130.503
Trích khấu hao	617.427.197	(920.710.291)	(303.283.094)
Tại ngày 31/12/2025	3151672657	119.324.174.752	122.475.847.409
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/10/2025	53.986.035.973	0	53.986.035.973
Tại ngày 31/12/2025	**86.708.477.542**	**0**	**86.708.477.542**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận tăng trong năm tương ứng với phần diện tích đã đủ điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê trong năm đối với dự án Cụm Công nghiệp An Ninh, Huyện Tiền Hải, Tỉnh Thái Bình.

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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa đánh giá lại giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

16 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		31/12/2025	01/10/2025
		VND	VND
a)	**Chi phí trả trước ngắn hạn**		
	Chi phí trả trước ngắn hạn khác	665.954.771	375.396.898
		665.954.771	**375.396.898**
b)	**Chi phí trả trước dài hạn**		
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	7.418.550.271	7.384.348.516
	Chi phí trả trước dài hạn khác	5.746.714.684	3.325.872.010
		13.165.264.955	**10.710.220.526**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

17 . PHẢI NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/10/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND
Phải trả cho hoạt động sản xuất kinh doanh				
Nhà cung cấp trong nước				
Công ty TNHH dệt may Minh Thành Hà Nội	926.273.302	926.273.302	2.794.673.302	2.794.673.302
Công ty CP vật liệu xây dựng Vũ Thư	3.555.104.062	3.555.104.062		-
Công ty TNHH dệt may Linh H	1.042.366.447	1.042.366.447	-	-
Công ty Cổ phần SHP	71.260.521	71.260.521	71.260.521	71.260.521
Công ty TNHH XNK API	-	-	10.901.980.708	10.901.980.708
Phải trả người bán khác	63.115.434.813	63.115.434.813	41.456.232.473	41.456.232.473
Nhà cung cấp nước ngoài				
Textile enterprieses limited	1.116.483.282	1.116.483.282	1.113.224.033	1.113.224.033
Ambica Cot Seeds Limitted	110.414.122	110.414.122	110.091.800	110.091.800
M/S Nakoda Enterprises	9.230.631	9.230.631	9.203.685	9.203.685
Uday cotton industries	164.482.041	164.482.041	164.482.041	164.482.041
Phải trả người bán khác	2.049.839.633	2.049.839.633	2.059.431.264	2.059.431.264
Phải trả cho nhà thầu xây lắp				
Công ty CP Xây dựng GM	3.555.104.062	3.555.104.062	3.555.104.062	3.555.104.062
	75.715.992.916	**75.715.992.916**	**62.235.683.889**	**62.235.683.889**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

18 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

		31/12/2025	01/10/2025
		VND	VND
a)	**Người mua trả tiền trước ngắn hạn**		
	Paca Sakti InternationalPTE ltd	5.101.031.250	5.101.031.250
	Công ty TNHH thương mại Jun và Rak	500.053.901	500.053.901
	Công ty cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	85.991.117.847	81.786.041.921
	Công ty TNHH Hùng Lũng Hưng Yên	-	9.110.677.901
	Khách hàng Bất Động Sản	-	9.345.095.630
	Các khách hàng khác	17.464.095.606	14.409.300.858
		109.056.298.604	**120.252.201.461**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu Kỳ VND	Số phải nộp đầu Kỳ VND	Số phải nộp trong K VND	Số đã thực nộp tron VND	Số phải thu cuối Kỳ VND	Số phải nộp cuối Kỳ VND
Thuế Giá trị gia tăng	33.177.094.912	11.849.739.324	90.487.265.636	86.997.022.627	21.555.606.772	3.718.494.193
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	2.768.051		214.333.421	214.333.421	2.768.051	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	4.244.728.001	17.997.353.930	10.163.961.856	-	12.078.120.075
Thuế Thu nhập cá nhân	-	75.204.315	1.920.737.262	1.932.688.929	-	63.252.648
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất		614.398.736	35.453.100	649.851.836	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-	-	-
	33.179.862.963	**16.784.070.376**	**110.655.143.349**	**99.957.858.669**	**21.558.374.823**	**15.859.866.916**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/10/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	5.048.848.695	4.396.048.971
Chi phí phải trả khác	-	-
	5.048.848.695	**4.396.048.971**

21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/10/2025
	VND	VND
a) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	25.225.686.063	8.203.037.458
	25.225.686.063	**8.203.037.458**
b) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		
Doanh thu từ sửa chữa nhà xưởng cho thuê	2.584.402.676	2.668.676.675
	2.584.402.676	**2.668.676.675**

22 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/10/2025
	VND	VND
a) Phải trả ngắn hạn khác		
Tài sản thừa chờ giải quyết	81.275.535	81.275.535
Kinh phí công đoàn	1.207.079.622	1.210.346.528
Bảo hiểm xã hội	-	45.908.946
Bảo hiểm y tế	644.398	134.498.659
Bảo hiểm thất nghiệp	-	59.628.252
Phải trả về cổ phần hoá	-	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	30.000.000	30.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	2.973.866.800	3.818.884.075
Phải tráUBNDTP Thái Bình tiền đất và chi phí hạ tầng các dự án (1)	147.453.496.620	147.453.496.620
Phải trả tiền đất và chi phí hạ tầng dự án KĐT Phú Xuân (2)	-	-
Phải trả tiền đất khu nhà ở liền kề khu Quang Trung (3)	-	-
Phí bảo trì tòa nhà	1.040.594.550	1.045.135.470
Thu tiền ứng vốn dự án	68.696.770.594	157.180.149.431
Thu tiền hợp tác thực hiện Dự án BOT Cầu Nghìn	200.000.000	200.000.000
Phải trả khác	29.587.336.804	25.919.455.344
	251.271.064.923	**337.178.778.860**
b) Phải trả dài hạn khác		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	21.693.514.733	21.669.830.350

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

(1) Phải trả tiền đất và chi phí hạ tầng dự án KĐT Bồ Xuyên theo Quyết định số 1616/QĐ-UBND ngày 08/05/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất đối với khu đất giao để thực hiện Dự án phát triển nhà ở khu dân cư phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình. Trong kỳ đơn vị đã thực hiện bù trừ số tiền công ty thực hiện GPMB là: 6.630.104.504 đồng theo thông báo số 60/TB-STC ngày 22/05/2024 của Sở Tài Chính tỉnh Thái Bình.

Phải trả tiền đất và chi phí hạ tầng dự án KĐT Phú Xuân theo Quyết định số 3202/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thái Bình ngày 08/11/2016 và theo hướng dẫn của Tờ trình số 708/TTr-STC do Sở Tài chính gửi UBND tỉnh Thái Bình ngày 16/12/2016.

Phải trả tiền quyền sử dụng đất khu nhà ở Quang Trung đợt 1 theo Quyết định số 2966/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thái Bình ngày 13/11/2017.

Ba khoản phải trả trên sẽ được thanh toán bù trừ (số tiền bù trừ chi tiết theo Thuyết minh số 10 mục 1,2,3 và Thuyết minh số 12 khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang công trình nhà ở xã hội Quang Trung khi công ty thực hiện quyết toán các khoản chi đầu tư của hợp đồng BT số 01/2015/HĐBT ngày 16/11/2015 giữa Công ty Cổ phần Damsan và UBND Thành phố Thái Bình.

23 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

		01/10/2025		Trong Kỳ		31/12/2025	
		Giá trị	Số có khả năng trả	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
a)	**Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**						
	Vay ngắn hạn	862.971.401.976	862.971.401.976	758.625.783.492	809.889.085.606	871.461.830.589	871.461.830.589
	Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	2.237.406.150	2.237.406.150	1.770.824.784	1.760.000.000	4.008.230.934	4.008.230.934
		865.208.808.126	**865.208.808.126**	**760.396.608.276**	**811.649.085.606**	**875.470.061.523**	**875.470.061.523**
b)	**Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**						
	Vay dài hạn	85.069.865.000	85.069.865.000	90.909.865.000	1.760.000.000	93.989.865.000	93.989.865.000
	Nợ thuê tài chính dài hạn	7.824.751.488	7.824.751.488	41.324.216	751.779.237	6.691.588.779	6.691.588.779
		92.894.616.488	**92.894.616.488**	**90.951.189.216**	**2.511.779.237**	**100.681.453.779**	**100.681.453.779**

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn của Công ty:

	Loại tiền	31/12/2025	01/10/2025
Vay ngắn hạn		**VND**	**VND**
Ngân hàng NN&PTNT chi nhánh Tây Đô - Hà Nội	VND	299.972.333.995	291.021.172.883
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Thái Bình	VND	283.492.527.009	298.019.610.676
Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Thái Bình	VND	174.891.361.111	144.969.270.184
Ngân hàng TMCP MBBank - CN Thái Bình	VND	-	-
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Thái Bình	VND	46.305.608.474	41.441.348.233
Ngân hàng HDBank - CN Ba Đình, Hà Nội	USD	-	-
Ngân hàng Sinopac - TP Hồ Chí Minh	VND	48.800.000.000	48.800.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam CN Hải Phòng	VND	3.000.000.000	3.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình	VND	-	9.900.000.000
Ngân hàng TNHH Indovina	VND	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế Việt Nam	VND	-	9.500.000.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả			
Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế Việt Nam	USD	2.248.230.934	2.237.406.150
Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam	VND	1.760.000.000	1.320.000.000
		875.470.061.523	**865.208.808.126**

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	31/12/2025	01/10/2025
		VND	VND
Ngân hàng NN&PTNT chi nhánh Thái Bình	VND	90.909.865.000	81.109.865.000
Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam	VND	3.080.000.000	3.960.000.000
Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế Việt Nam	USD	6.691.588.779	7.824.751.488
		100.681.453.779	**92.894.616.488**
		976.151.515.302	**958.103.424.614**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

Thông tin bổ sung các khoản vay ngắn hạn

STT	Ngân hàng/Hợp đồng	Hạn mức/ Số tiền vay	Lãi suất vay	Mục đích vay	Thời hạn hợp đồng	Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2025	Phương thức bảo đảm tiền vay
1	**Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô**						
	Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1462LAV202401308 ngày 20 tháng 12 năm 2024	300.000.000.000	Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của từng thời kỳ	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở LC	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	299.972.333.995	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản
2	**Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Thái Bình**						
	Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/2127123/HDTD ngày 31tháng 07 năm 2025	200.000.000.000	Lãi suất quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	Bổ sung vốn lưu động vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng đến hết tháng 07 năm 2025	162.318.321.345	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản
	Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/7217771/HĐTD ngày 08/04/2025	180.000.000.000	Lãi suất quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	Bổ sung vốn lưu động vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31 tháng 03 năm 2026	121.174.205.664	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản
3	**Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Thái Bình**						
	Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2025-HĐCVHM/NHCT360-DAMSAN ngày 26 tháng 08 năm 2025	200.000.000.000	Lãi suất quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh bông sợi, khăn bông các loại.	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	134.981.472.967	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản

Thông tin bổ sung các khoản vay ngắn hạn (tiếp)

STT	Ngân hàng/Hợp đồng	Hạn mức/ Số tiền vay	Lãi suất vay	Mục đích vay	Thời hạn hợp đồng	Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2025	Phương thức bảo đảm tiền vay
	Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2024-HĐCVHM/NHCT360-EIFFEL ngày 03/06/2024	55.000.000.000	Lãi suất quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh bông sợi, khăn bông các loại.	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	39.909.888.144	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản
4	**Ngân hàng TM TNHH một thành viên Việt Nam Hiện Đại**						
	Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0396/2024-HĐCV/OCEANBANK.CNT HAIBINH ngày 18 tháng 09 năm 2024	150.000.000.000	Lãi suất quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thanh toán các khoản vay LC.	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	-	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản
5	**Ngân hàng TNHH INDOVINA**						
	Hợp đồng hạn mức tín dụng số 2054/IVB-HĐHMTD/2025 ký ngày 30 tháng 06 năm 2025	5.000.000USD	Lãi suất quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	Bổ sung vốn lưu động vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	15.000.000.000	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản

Thông tin bổ sung các khoản vay ngắn hạn (tiếp)

STT	Ngân hàng/Hợp đồng	Hạn mức/ Số tiền vay	Lãi suất vay	Mục đích vay	Thời hạn hợp đồng	Dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2025	Phương thức bảo đảm tiền vay
6	**Ngân hàng SinoPac - TP HCM**						
	Hợp đồng cấp tín dụng số231003 ký ngày 20 tháng 02 năm 2023 và văn bản sửa đổi hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 231003-SDBS 2ngày	4.000.000USD	Lãi suất quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	Bổ sung vốn lưu động vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	48.800.000.000	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản
7	**Ngân hàng TMCP VCB - CN Hòa Bình**						
	Hợp đồng tín dụng số 138/24/1648374/HDCTD/DAMSAN ngày 28/06/2024	10.000.000.000	Lãi suất quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh các sản phẩm bông, sợi, khăn bông	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	-	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản
8	**Ngân hàng TMCP An Bình - CN Thái Bình**						
	Hợp đồng cấp tín dụng số 1094/25/TD/SME/157 ngày 26/09/2025	100.000.000.000	Lãi suất quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh các sản phẩm bông, sợi, khăn bông	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	46.305.608.474	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản
9	**Ngân hàng TMCP Quốc tế CN Hải Phòng**						
	Hợp đồng tín dụng số 1091470,25 ký ngày 12 tháng 09 năm 2025	110.000.000.000	Lãi suất quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh các sản phẩm bông, sợi, khăn bông	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	3.000.000.000	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản
10	**Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế Việt Nam**						
	Hợp đồng vay vốn số 2025-00229-000 ngày 07 tháng 07 năm 2025	9.500.000.000	Lãi suất quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh các sản phẩm bông, sợi, khăn bông	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	-	Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản

Thông tin bổ sung các khoản vay dài hạn và nợ dài hạn đến hạn trả

STT	Ngân hàng/Hợp đồng	Hạn mức/ Số tiền vay	Lãi suất vay	Mục đích vay	Thời hạn hợp đồng	Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2025	Phương thức bảo đảm tiền vay
1	**Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam**						
	Hợp đồng tín dụng đầu tư bảo vệ môi trường số 01-21/TDTT-QMT/EFL ký ngày 26/4/2021	53.000.000.000	Lãi suất cho vay là 2,6%/năm	thanh toán chi phí thực hiện Dự án Nhà máy xử lý nước thải cụm Công nghiệp An Ninh;	Thời hạn vay 7 năm kể từ ngày giải ngân	1.760.000.000	Tài sản hình thành từ vốn vay
2	**Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế Việt Nam**						
	Hợp đồng cho thuê tài chính số 2023-00045-000 ngày 21 tháng 4 năm 2023	165.385,00	Lãi suất thuê là tổng gộp lãi suất cơ bản và lãi suất chỉ định. LS cơ bản là lãi suất SOFR kỳ hạn 3 tháng: 4,89779%/ năm, lãi suất chỉ định 2,44417%/năm	Thanh toán 2 đầu máy dệt khăn	48 tháng kể từ ngày vay	391.650.666	Tài sản hình thành từ vốn vay
	Hợp đồng cho thuê tài chính số 2023-00044-000 ngày 21 tháng 4 năm 2023	955.000,00	Lãi suất thuê là tổng gộp lãi suất cơ bản và lãi suất chỉ định. LS cơ bản là lãi suất SOFR kỳ hạn 3 tháng: 4,89779%/ năm, lãi suất chỉ định 2,44417%/năm	Thanh toán dây chuyền máy dệt 10 máy jacka	48 tháng kể từ ngày vay	1.856.580.268	Tài sản hình thành từ vốn vay

Thông tin bổ sung các khoản vay dài hạn

1	**Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam**						
	Hợp đồng tín dụng đầu tư bảo vệ môi trường số 01-21/TDTT-QMT/EFL ký ngày 26/4/2021	53.000.000.000	Lãi suất cho vay là 2,6%/năm	thanh toán chi phí thực hiện Dự án Nhà máy xử lý nước thải cụm Công nghiệp An Ninh;	Thời hạn vay 7 năm kể từ ngày giải ngân	3.080.000.000	Tài sản hình thành từ vốn vay
2	**Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế Việt Nam**						
	Hợp đồng cho thuê tài chính số 2023-00045-000 ngày 21 tháng 4 năm 2023	165.385,00	Lãi suất thuê là tổng gộp lãi suất cơ bản và lãi suất chỉ định. LS cơ bản là lãi suất SOFR kỳ hạn 3 tháng: 4,89779%/ năm, lãi suất chỉ định 2,44417%/năm	Thanh toán 2 đầu máy dệt khăn	48 tháng kể từ ngày vay	1.165.701.067	Tài sản hình thành từ vốn vay
	Hợp đồng cho thuê tài chính số 2023-00044-000 ngày 21 tháng 4 năm 2023	955.000,00	Lãi suất thuê là tổng gộp lãi suất cơ bản và lãi suất chỉ định. LS cơ bản là lãi suất SOFR kỳ hạn 3 tháng: 4,89779%/ năm, lãi suất chỉ định 2,44417%/năm	Thanh toán dây chuyền máy dệt 10 máy jacka	48 tháng kể từ ngày vay	5.525.887.712	Tài sản hình thành từ vốn vay
3	**Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Thái Bình**						
	Hợp đồng tín dụng hạn mức số 3400-LAV-2025 ngày 08 tháng 04 năm 2025	600.000.000.000,00	Lãi suất quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	Thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng cụm công nghiệp Ninh An, Kiến Xương, Thái Bình	48 tháng kể từ ngày vay	90.909.865.000	Tài sản hình thành từ vốn vay

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025							
Tại ngày 01/10/2025	763.947.270.000	63.554.698.331	2.294.024.276	10.410.274.952	93.328.514.929	53.004.322.325	986.539.104.813
Tăng vốn trong kỳ này		-	-	-	-	-	-
Lãi/lỗ trong kỳ này	-	-	-	-	35.493.032.676	995.061.035	36.488.093.711
Tăng khác	-	-	-	-			-
Giảm khác	-	-	-	-		-	-
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-			-
Tại ngày 31/12/2025	**763.947.270.000**	**63.554.698.331**	**2.294.024.276**	**10.410.274.952**	**128.821.547.605**	**53.999.383.360**	**1.023.027.198.524**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	31/12/2025 VND	Tỷ lệ (%)	01/10/2025 VND
Vốn góp của các cổ đông	100%	763.947.270.000	1	763.947.270.000
	1	**763.947.270.000**	1	**763.947.270.000**

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	763.947.270.000	763.947.270.000
- *Vốn góp đầu Kỳ*	*763.947.270.000*	*763.947.270.000*
- *Vốn góp tăng trong Kỳ*	-	
- *Vốn góp giảm trong Kỳ*	-	-
- *Vốn góp cuối Kỳ*	*763.947.270.000*	*763.947.270.000*

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/10/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	76.394.727	76.394.727
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	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)	10.000	10.000

e) Các quỹ công ty

	31/12/2025 VND	01/10/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	10.410.274.952	10.410.274.952
	10.410.274.952	**10.410.274.952**

25 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/10/2025
Đồng đô la Mỹ (USD)	3.089.193	5.249.011
Đồng Euro (EUR)	97,43	97,43

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

26 . DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm và cung cấp dịch vụ	374.012.529.939	385.431.480.147
Doanh thu kinh doanh bất động sản	242.044.341.634	96.668.093.333
Doanh thu khác	-	
	616.056.871.573	**482.099.573.480**

27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm, dịch vụ đã bán	404.814.867.801	397.343.886.484
Giá vốn kinh doanh bất động sản	129.746.417.725	33.327.730.746
	534.561.285.526	**430.671.617.230**

28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.088.947.064	3.894.021.613
Cổ tức, lợi nhuận được chia	411.641.633	1.199.472.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong Kỳ	1.104.065.652	3.385.585.126
Doanh thu hoạt động tài chính khác	37.301.000	
	3.641.955.349	**8.479.078.739**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	11.614.894.463	8.912.588.610
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong Kỳ	1.072.646.740	-
Chi phí tài chính khác	12.000.000.000	-
	24.687.541.203	**8.912.588.610**

30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	329.033.518	227.789.058
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.760.590.747	2.995.763.999
Chi phí khác bằng tiền	75.228.233	23.899.217
	3.164.852.498	**3.247.452.274**

31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	218.961.324	363.050
Chi phí nhân công	2.842.213.019	2.900.799.303
Chi phí khấu hao tài sản cố định	704.116.329	654.521.925
Thuế, phí, lệ phí	342.458.329	124.440.420
Chi phí dự phòng	1.200.000.000	1.000.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.910.723.648	2.435.192.275
Chi phí khác bằng tiền	2.892.276.244	3.589.529.158
	12.110.748.893	**10.704.846.131**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

32 . THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	-
Thu nhập khác	8.000.686	17.374.447
	8.000.686	**17.374.447**

33 . CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	185.225.806
Chi phí khác	782.295.703	2.276.581.184
	782.295.703	**2.461.806.990**

34 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	7.731.345.813	3.724.856.355
	7.731.345.813	**3.724.856.355**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

35 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong Kỳ, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

	Mối quan hệ	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ			
Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong	Cùng chung người quản lý chủ chốt	72.251.587.890	36.354.458.322
Công ty TNHH Golf Long Hưng	Cùng chung người quản lý chủ chốt	41.334.905.256	17.856.265.350
Công ty TNHH XNK API	Cùng chung người quản lý chủ chốt	2.807.417.988	3.688.374.155
Công ty CP đầu tư An Ninh Thái Bình	Công ty liên kết	23.510.906.983	43.331.531.280
Công ty cổ phần tập đoàn năng lượng xanh AD	Công ty liên kết	1.375.476.265	-
Công tycổ phần năng lượng xanh ADE	Cùng chung người quản lý chủ chốt	21.660.500.105	8.746.402.493
Công ty TNHH Xây dựng Đức Dũng Thái Bình	Cùng chung người quản lý chủ chốt	40.628.527.685	4.413.181.413
Công ty cổ phần đầu tư ADP	Cùng chung người quản lý chủ chốt	34.234.709.228	42.113.383.492

Mua hàng hóa, dịch vụ

Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong	Cùng chung người quản lý chủ chốt	19.071.190	49.744.725
Công ty TNHH Golf Long Hưng	Cùng chung người quản lý chủ chốt	38.346.779.287	33.180.018.600
Công ty TNHH XNK API	Cùng chung người quản lý chủ chốt	8.048.751.829	12.364.401.958
Công ty CP đầu tư ADP	Cùng chung người quản lý chủ chốt	73.029.568.842	68.199.302.418
Công ty CP đầu tư An Ninh Thái Bình	Công ty liên kết	153.388.297.611	123.388.397.350
Công ty cổ phần tập đoàn năng lượng xanh AD	Công ty liên kết	3.498.615.065	41.686.169.738
Công ty TNHH Xây dựng Đức Dũng Thái Bình	Cùng chung người quản lý chủ chốt	55.568.286.997	31.640.589.600

	Mối quan hệ	**31/12/2025 VND**	**01/10/2025 VND**
Phải thu khách hàng			
Công ty TNHH Xây dựng Đức Dũng Thái Bình	Cùng chung người quản lý chủ chốt	-	13.909.772.500
Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong	Cùng chung người quản lý chủ chốt	17.803.566.091	9.970.908.626
Công ty cổ phần năng lượng xanh ADE	Cùng chung người quản lý chủ chốt	58.844.519.420	-
Công ty CP đầu tư An Ninh Thái Bình	Công ty liên kết	104.140.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

Ứng trước cho nhà cung cấp			
Công ty TNHH Golf Long Hưng	Cùng chung người quản lý chủ chốt	33.470.254.686	72.207.904.306
Công ty cổ phần tập đoàn năng lượng xanh AD	Công ty liên kết	121.940.180.641	108.746.604.528
Công ty CP đầu tư ADP	Cùng chung người quản lý chủ chốt	-	2.332.592.709
Công ty TNHH Xây dựng Đức Dũng Thái Bình	Cùng chung người quản lý chủ chốt	93.417.986.580	95.963.620.109
Phải thu khác			
Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong		76.306.182	76.306.182
	Cùng chung người quản lý chủ chốt		
Công ty TNHH Golf Long Hưng	Cùng chung người quản lý chủ chốt	3.778.000.000	3.778.000.000
Công ty cổ phần tập đoàn năng lượng xanh AD	Cùng chung người quản lý chủ chốt		
		321.422.222	321.422.222
	Cùng chung người quản lý chủ chốt		
Công ty CP đầu tư ADP		3.703.704	3.703.704
	Cùng chung người quản lý chủ chốt		
Công ty TNHH Xây dựng Đức Dũng Thái Bình		-	44.000.000
Phải thu về cho vay			
Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong			
	Cùng chung người quản lý chủ chốt	90.000.000	90.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

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

Phải trả người bán			
Công ty CP đầu tư ADP	Cùng chung người quản lý chủ chốt	-	15.956.628.554
Công ty TNHH XNK API	Cùng chung người quản lý chủ chốt	245.932.200	7.780.963.171
Người mua trả tiền trước			
Công ty TNHH XNK API	Cùng chung người quản lý chủ chốt	7.285.263.842	-
Công ty CP đầu tư An Ninh Thái Bình	Công ty liên kết	85.991.117.847	89.445.827.006

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	**Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND**
Thu nhập của Ban Điều hành và Hội đồng Quản trị	**1.120.269.385**	**786.465.073**
Ông Vũ Huy Đông	288.076.923	150.384.615
Ông Nguyễn Lê Hùng	30.000.000	30.000.000
Ông Đỗ Văn Khôi	39.000.000	39.000.000
ÔngLê Văn Tuấn	30.000.000	30.000.000
Ông Đỗ Thanh Tùng	30.000.000	-
Ông Phạm Văn Thượng	75.000.000	30.000.000
Ông Vũ Huy Đức	-	51.826.923
Bà Vũ Phương Diệp	130.769.231	92.211.538
Ông Vương Quốc Dương	208.961.538	130.961.537
Ông Lê Xuân Chiến	195.634.616	105.480.768
Bà Phạm Thị Hồi	-	37.980.769
Bà Tạ Thị Thu Hiền	-	29.057.692
Bà Vũ Thùy Linh	74.827.077	59.561.231
Bà Đinh Thị Hòa	9.000.000	-
Bà Phạm Thị Lê	9.000.000	-

36 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

Số liệu so sánh kết quả kinh doanh được sử dụng là số liệu do công ty tự lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2024 đến ngày 31/12/2024

CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN

Phạm Thị Dung	**Trần Minh Hà**	**Lê Xuân Chiến**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám Đốc**
		Hưng Yên, ngày 28 tháng 01 năm 2026