

CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 57

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Damsan (sau đây được gọi là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm 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 - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty đã ký Quyết định ủy quyền cho Ông Lê Xuân Chiến - Phó Tổng Giám đốc Công ty theo Quyết định số 1507/2024/UQ-DS ngày 15/07/2024 để ký Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của bộ trưởng bộ tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán được sửa đổi, bổ sung bởi thông tư số 68/2024/TT-BTC và thông tư số 18/2025/TT-BTC, thông tư số 120/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Lê Xuân Chiến

Phó Tổng Giám đốc

Hưng Yên, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Số: 293/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Damsan
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025*

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Damsan (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 23 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 57 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các Quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Damsan tại ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.



Adung

Lê Quang Nghĩa

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNDKHN kiểm toán số 3660-2026-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 22 tháng 03 năm 2026

Ngô Anh Dũng

Kiểm toán viên

Giấy CNDKHN kiểm toán số 5215-2026-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.259.634.255.563	1.506.127.744.976
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	119.329.402.746	160.912.679.880
Tiền	111		119.329.402.746	160.912.679.880
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	345.161.550.283	354.432.083.440
Chứng khoán kinh doanh	121	5.1	50.000.000.000	70.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	295.161.550.283	284.432.083.440
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		494.259.355.012	583.152.616.389
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	271.249.551.426	202.268.102.004
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	173.500.264.035	178.245.382.262
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	46.334.080.163	92.950.103.588
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	36.051.397.876	135.745.968.066
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(32.875.938.488)	(26.056.939.531)
Hàng tồn kho	140	11	279.325.572.699	388.921.789.279
Hàng tồn kho	141		279.325.572.699	388.921.789.279
Tài sản ngắn hạn khác	150		21.558.374.823	18.708.575.988
Thuế GTGT được khấu trừ	152		21.555.606.772	18.705.807.937
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	2.768.051	2.768.051
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		827.776.017.573	799.132.380.220
Tài sản cố định	220		80.371.659.883	69.370.951.975
Tài sản cố định hữu hình	221	14	58.873.774.930	45.685.554.034
- Nguyên giá	222		139.662.383.173	119.439.705.893
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(80.788.608.243)	(73.754.151.859)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	17	20.968.693.122	23.059.940.790
- Nguyên giá	225		25.094.972.122	25.094.972.122
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(4.126.279.000)	(2.035.031.332)
Tài sản cố định vô hình	227	15	529.191.831	625.457.151
- Nguyên giá	228		1.925.306.375	1.925.306.375
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.396.114.544)	(1.299.849.224)
Bất động sản đầu tư	230	16	86.708.477.542	20.364.822.978
- Nguyên giá	231		89.860.150.199	21.356.724.173
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.151.672.657)	(991.901.195)
Tài sản dở dang dài hạn	240	12	7.087.693.188	52.314.349.051
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		7.087.693.188	52.314.349.051
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	599.858.512.496	602.362.412.224
Đầu tư vào công ty con	251		255.000.000.000	255.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		366.681.742.000	366.681.742.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(21.823.229.504)	(19.319.329.776)
Tài sản dài hạn khác	260		53.749.674.464	54.719.843.992
Chi phí trả trước dài hạn	261	13	53.749.674.464	54.719.843.992
TỔNG TÀI SẢN	270		2.087.410.273.136	2.305.260.125.196

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.152.204.549.188 ✓	1.410.064.395.721
Nợ ngắn hạn	310		1.123.804.963.341 ✓	1.381.630.377.478
Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	32.707.353.759 ✓	114.152.510.199
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	108.472.396.536 ✓	15.920.996.146
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	10.583.325.407 ✓	1.002.972.998
Phải trả người lao động	314		5.126.687.709 ✓	2.015.911.131
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	696.052.242 ✓	666.805.785
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	3.614.686.063 ✓	3.273.801.280
Phải trả ngắn hạn khác	319	24	244.627.786.537 ✓	464.725.773.772
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	320	21	715.248.789.504 ✓	777.143.720.583
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.727.885.584 ✓	2.727.885.584
Nợ dài hạn	330		28.399.585.847 ✓	28.434.018.243
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	2.584.402.676 ✓	2.921.498.672
Phải trả dài hạn khác	337	24	21.693.514.733 ✓	16.801.406.921
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	338	21	4.121.668.438 ✓	8.711.112.650
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		935.205.723.948 ✓	895.195.729.475
Vốn chủ sở hữu	410	25	935.205.723.948 ✓	895.195.729.475
Vốn góp của chủ sở hữu	411		763.947.270.000 ✓	763.947.270.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		763.947.270.000 ✓	763.947.270.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		63.554.698.331 ✓	63.554.698.331
Vốn khác của chủ sở hữu	414		2.294.024.276 ✓	2.294.024.276
Quỹ đầu tư phát triển	418		10.410.274.952 ✓	10.410.274.952
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		94.999.456.389 ✓	54.989.461.916
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		16.792.098.416 ✓	9.106.881.891
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		78.207.357.973 ✓	45.882.580.025
TỔNG NGUỒN VỐN	440		2.087.410.273.136 ✓	2.305.260.125.196

Hưng Yên, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Phụ trách kế toán




Phạm Thị Dung

Trần Minh Hà



Mẫu số B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	2.046.804.856.954 [✓]	1.797.759.580.540
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	28	78.618.000 [✓]	33.707.505
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.046.726.238.954[✓]	1.797.725.873.035
Giá vốn hàng bán	11	29	1.928.506.764.292 [✓]	1.715.472.408.294
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		118.219.474.662[✓]	82.253.464.741
Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	62.072.280.204 [✓]	55.399.562.831
Chi phí tài chính	22	31	41.963.571.769 [✓]	53.393.070.184
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		33.589.837.071	34.096.864.179
Chi phí bán hàng	25	34	12.379.745.687 [✓]	11.504.161.264
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	36.262.103.166 [✓]	29.744.914.038
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh	30		89.686.334.244[✓]	43.010.882.086
Thu nhập khác	31	32	15.045.138 [✓]	10.379.189.134
Chi phí khác	32	33	379.069.088 [✓]	2.412.440.827
Lợi nhuận khác	40		(364.023.950)[✓]	7.966.748.307
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		89.322.310.294[✓]	50.977.630.393
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	36	11.114.952.321 [✓]	5.095.050.368
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh	60		78.207.357.973[✓]	45.882.580.025

Hưng Yên, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Phạm Thị Dung

Phụ trách kế toán

Trần Minh Hà

Phó Tổng Giám đốc



Lê Xuân Chiến

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	89.322.310.294 [✓]	50.977.630.393
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	11.998.754.743	10.128.396.774
Các khoản dự phòng	03	9.322.898.685	12.949.414.873
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	1.339.605.916	(369.044.150)
(Lãi) hoạt động đầu tư	05	(49.980.154.821)	(54.534.589.749)
Chi phí lãi vay	06	33.589.837.071 [✓]	34.096.864.179
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	95.593.251.888	53.248.672.320
Giảm các khoản phải thu	09	80.030.263.371	72.471.390.578
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10	108.452.106.607	(33.016.234.030)
(Giảm)/Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(239.518.030.730)	9.074.832.906
Tăng chi phí trả trước	12	1.208.025.770	2.062.652.026
Giảm/(Tăng) chứng khoán kinh doanh	13	20.000.000.000	(5.000.000.000)
Tiền lãi vay đã trả	14	(33.560.590.614)	(35.135.322.715)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.595.050.368)	(12.256.574.395)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	30.609.975.924	51.449.416.690
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(6.379.570.721)	(33.498.310.566)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	309.090.909	21.015.740.741
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(330.317.891.062)	(220.806.507.505)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	319.588.424.219	210.788.593.021
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(180.000.000.000)
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được	27	50.054.050.003	54.466.788.084
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	33.254.103.348	(148.033.696.225)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	150.000.000.000
Tiền thu từ đi vay	33		1.532.125.309.972	1.730.854.504.138
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.599.034.609.262)	(1.662.335.881.049)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	(4.267.778.407)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(38.197.363.500)	(76.394.727.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(105.106.662.790)	137.856.117.682
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(41.242.583.518)	41.271.838.147
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	160.912.679.880 ✓	119.320.389.460
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(340.693.616)	320.452.273
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	119.329.402.746 ✓	160.912.679.880

Hưng Yên, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Phạm Thị Dung

Phụ trách kế toán

Trần Minh Hà

Phó Tổng Giám đốc



Lê Xuân Chiến

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***Mẫu số B09-DN****1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

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

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

Vốn điều lệ của công ty theo đăng ký số tiền 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, hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, mã cổ phiếu: ADS.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 257 người (tại ngày 31/12/2024 là 234 người).

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

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

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

1.3 CHU KỶ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các công ty con, công ty liên kết như sau:

Công ty con:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)****1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)***Công ty liên doanh, liên kết:*

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

*Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 5.***1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

1.6 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP TRONG NĂM TÀI CHÍNH CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục duy trì hoạt động sản xuất và kinh doanh thương mại các sản phẩm sợi, dệt, pin năng lượng mặt trời và một số hàng hóa khác. Kinh doanh có hiệu quả hơn khiến cho tỷ suất lợi nhuận gộp từ các hoạt động sản xuất và kinh doanh thương mại này trong năm nay tốt hơn năm trước.

Ngoài ra, Công ty cũng đã đẩy mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản, Công ty đã thực hiện bán giao được các sản phẩm của Dự án bất động sản Bồ Xuyên cho khách hàng. Từ đó, lợi nhuận của hoạt động kinh doanh bất động sản cũng tăng mạnh so với năm trước.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH**2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH (TIẾP)**2.2 NĂM TÀI CHÍNH**

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

Báo cáo tài chính được lập là Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập Báo cáo tài chính.

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

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**3.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI (TIẾP)**

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

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

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

3.5 NGOẠI TỆ

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

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

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

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

3.6 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH***Chứng khoán kinh doanh***

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**3.6 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)*****Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào Công ty con

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**3.6 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)*****Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết***

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính riêng thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính riêng.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.7 HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

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

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

3.9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

Quyền sử dụng đất

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

Phần mềm máy tính

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

3.10 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỨ DANG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**3.11 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.

3.12 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 năm tài chính. Chi phí trả trước bao gồm: khoản phải trả trước tiền thuê đất, chi phí thành lập và các khoản chi phí trả trước khác.

3.13 NỢ PHẢI TRẢ

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

3.14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay phải trả trong kỳ, gồm: Lãi trái phiếu phải trả và chi phí lãi vay ngân hàng;
- Các khoản chi phí khác có liên quan đến hoạt động kinh doanh trong kỳ.

3.15 CHI PHÍ ĐI VAY

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

3.16 TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn. Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**3.16 TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH (TIẾP)**

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân (x) với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ;
- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu;
- Trái phiếu chuyển đổi là trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành;
- Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu chuyển đổi được xác định riêng biệt thành giá trị cấu phần nợ (nợ gốc) và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi. Phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả, cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.

3.17 TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

Tại thời điểm đáo hạn trái phiếu chuyển đổi, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi đang phản ánh trong phần vốn chủ sở hữu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không.

Trường hợp người nắm giữ trái phiếu không thực hiện quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm tương ứng với số tiền hoàn trả gốc trái phiếu.

Trường hợp người nắm giữ trái phiếu thực hiện quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm và vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi tăng tương ứng với mệnh giá số cổ phiếu phát hành thêm. Phần chênh lệch giữa giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá được ghi nhận là khoản thặng dư vốn cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**3.18 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc 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 xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp.

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

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

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

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

3.19 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

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

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**3.19 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)**

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bán giao 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;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**3.19 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)***Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

3.20 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

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

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

3.21 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.22 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC***Thuế giá trị gia tăng (VAT)*

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

3.23 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 các doanh nghiệp này.

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. Theo đó, toàn bộ giao dịch và số dư với các bên liên quan được Công ty trình bày tại các Thuyết minh dưới đây.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	350.965.460	456.926.182
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	118.978.437.286	160.455.753.698
Cộng	119.329.402.746	160.912.679.880

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Tổng giá trị trái phiếu	50.000.000.000	50.000.000.000	-	70.000.000.000	70.000.000.000	-
- Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô (*)	50.000.000.000	50.000.000.000	-	70.000.000.000	70.000.000.000	-
Cộng	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 Nông nghiệp và Phát triển Nông Thôn - CN Tây Đô phát hành:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)****5.2 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	295.161.550.283	295.161.550.283	284.432.083.440	284.432.083.440
<i>Tiền gửi có kỳ hạn (*)</i>	<i>295.161.550.283</i>	<i>295.161.550.283</i>	<i>284.432.083.440</i>	<i>284.432.083.440</i>
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thái Bình	-	-	38.536.974.465	38.536.974.465
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tây Đô Hà Nội	-	-	84.521.819.400	84.521.819.400
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thái Bình	59.524.319.869	59.524.319.869	8.891.680.139	8.891.680.139
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thái Bình	-	-	1.692.999.000	1.692.999.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Bình	141.111.097.296	141.111.097.296	34.633.698.124	34.633.698.124
- Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình	9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000
- Ngân hàng TNHH Indovina	32.556.467.365	32.556.467.365	30.854.912.312	30.854.912.312
- Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000
- Ngân hàng SinoPac - Thành phố Hồ Chí Minh	20.300.000.000	20.300.000.000	20.300.000.000	20.300.000.000
- Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội	19.669.665.753	19.669.665.753	12.000.000.000	12.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đồng Đa	-	-	9.000.000.000	9.000.000.000
Cộng	295.161.550.283	295.161.550.283	284.432.083.440	284.432.083.440

(*) Các khoản tiền gửi ngắn hạn từ 03 tháng đến 12 tháng tại các Ngân hàng Thương mại với lãi suất từ 2,1%/năm đến 5,5%/năm.

Tổng giá trị các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các Ngân hàng Thương mại dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 31/12/2025 số tiền là 295.161.550.283 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 284.432.083.440 đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN

Lô A4, đường Bùi Viện, khu công nghiệp Nguyễn Đức Cảnh, Phường Trần Hưng Đạo, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)****5.3 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC**

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	255.000.000.000	-	(*)	255.000.000.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Eiffel	255.000.000.000	-	(*)	255.000.000.000	-	(*)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	366.681.742.000	(21.823.229.504)	(*)	366.681.742.000	(19.319.329.776)	(*)
+ Công ty Cổ phần - Viện nghiên cứu Dệt may	31.575.000.000	-	(*)	31.575.000.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình Cầu Ngân	182.506.742.000	(1.879.044.516)	(*)	182.506.742.000	(223.999.689)	(*)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	78.000.000.000	(8.026.437.685)	(*)	78.000.000.000	(10.796.716.566)	(*)
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng Xanh AD	74.600.000.000	(11.917.747.303)	(*)	74.600.000.000	(8.298.613.521)	(*)
Cộng	621.681.742.000	(21.823.229.504)		621.681.742.000	(19.319.329.776)	

(*) Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng bởi vì Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty tại ngày 31/12/2025 như sau:

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

Công ty Cổ phần Eiffel được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 1001067263 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Bình cấp lần đầu ngày 12/05/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 30/12/2024. Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)****5.3. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC (TIẾP)****Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 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 Cổ phần - Viện nghiên cứu Dệt May	Hà Nội	30,00%	30,00%	Sản xuất sợi, nghiên cứu phát triển công nghệ ngành dệt may
Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng xanh AD	Hưng Yên	43,12%	43,12%	Sản xuất mô to, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình Cầu Ngân	Hưng Yên	45,00%	45,00%	Xây dựng cầu, đường bộ
Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	Hưng Yên	47,27%	47,27%	Sản xuất sợi

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết trong kỳ xem chi tiết tại Thuyết minh số 39.

CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN

Lô A4, đường Bùi Viện, khu công nghiệp Nguyễn Đức Cảnh, Phường Trần Hưng Đạo, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Phải thu khách hàng nước ngoài	37.608.311.464	(332.712.264)	33.657.975.508	(332.712.264)
- Xiamen ITG Group Corp., Ltd	-	-	17.154.996.074	-
- Weihai Textile Group Import and Export Co., Ltd	-	-	8.411.268.640	-
- Sumisho Montlanc Co.,Ltd	-	-	2.475.924.031	-
- Kajun Co.,Ltd	-	-	701.640.041	-
- Ya Mai Chi Co.,Ltd	1.578.132.273	-	1.615.390.627	-
- AnQing xinkun Trading Co.,Ltd	21.348.741.047	-	-	-
- Xiamen Port Commerce Infomation Co.,Ltd	8.469.698.773	-	4.693.504	-
- Khách hàng khác	6.211.739.371	(332.712.264)	3.294.062.591	(332.712.264)
b) Phải thu khách hàng trong nước	173.723.244.672	(17.126.794.503)	80.968.813.241	(13.917.930.335)
- Công ty Cổ phần Năng lượng xanh ADE	58.844.519.420	-	31.712.371.326	-
- Công ty Cổ phần Eiffel	34.929.495.402	-	-	-
- Công ty Cổ phần Dệt May Đông Phong	10.565.936.841	-	14.142.844.637	-
- Công ty TNHH KMTT	4.696.362.366	-	8.096.362.366	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư ADP	17.244.176.427	-	-	-
- Công ty Cổ phần 1285	13.062.152.700	-	-	-
- Khách hàng khác	34.380.601.516	(17.126.794.503)	27.017.234.912	(13.917.930.335)
c) Phải thu khách hàng mua bất động sản	59.917.995.290	-	87.641.313.255	-
- Ủy ban Nhân dân Thành phố Thái Bình	-	-	29.328.206.428	-
- Khách hàng khác	59.917.995.290	-	58.313.106.827	-
Cộng	271.249.551.426	(17.459.506.767)	202.268.102.004	(14.250.642.599)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN

Lô A4, đường Bùi Viện, khu công nghiệp Nguyễn Đức Cảnh, Phường Trần Hưng Đạo, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty TNHH Golf Long Hưng (1)	27.357.242.777 ✓	-	43.605.265.458	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng Xanh AD (2)	99.586.424.893 ✓	-	54.860.360.065	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đức Dũng Thái Bình (3)	9.015.504.663 ✓	-	31.547.287.142	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư ADP	-	-	21.632.924.683	-
- Công ty TNHH Flamingo Đồng Châu	5.000.000.000 ✓	-	5.000.000.000	-
- Trả trước cho người bán khác	32.541.091.702	(12.270.646.721)	21.599.544.914	(11.703.486.932)
Cộng	173.500.264.035	(12.270.646.721)	178.245.382.262	(11.703.486.932)

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

- (1) Trả trước theo hợp đồng số 09B/LH-DS/2025 ngày 01/11/2025 về việc mua bông nguyên liệu thô giữa Công ty Cổ phần Damsan và Công ty TNHH Golf Long Hưng.
- (2) Trả trước theo hợp đồng số 0110/2025/HĐCTTB ngày 01/10/2025 giữa Công ty Cổ phần Damsan và Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng xanh AD về việc thuê dây chuyền máy móc thiết bị.
- (3) Trả trước theo hợp đồng số 08B/DD-DS/2025 ngày 22/12/2025, về việc mua bông nguyên liệu thô giữa Công ty Cổ phần Damsan và Công ty Cổ phần Xây dựng Đức Dũng Thái Bình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Trung tâm phát triển quỹ đất số 2 tỉnh Hưng Yên (1)	42.595.330.163	-	87.224.457.588	-
+ Dự án Quang Trung	34.960.222.522	-	63.385.498.856	-
+ Dự án Phú Xuân	7.635.107.641	-	23.838.958.732	-
- Các khoản cho vay ngắn hạn khác	3.738.750.000	(90.000.000)	5.725.646.000	(90.000.000)
Cộng	46.334.080.163	(90.000.000)	92.950.103.588	(90.000.000)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.978.526.063	-	5.059.127.382	-
- Phải thu về tạm ứng	7.683.928.921 ⁽¹⁾	-	18.673.143.564	-
- Ký cược, ký quỹ	2.702.999.931	-	2.833.578.349	-
- Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Thái Bình	632.207.000	-	632.207.000	-
- Trung tâm phát triển quỹ đất số 2 tỉnh Hưng Yên (1)	7.071.411.542	-	7.071.411.542	-
- Ủy ban Nhân dân tỉnh Thái Bình	-	-	4.061.960.841	-
- Sở Tài chính tỉnh Thái Bình	-	-	76.922.296.289	-
- Công ty Cổ phần Lam Sơn	1.288.456.528	-	1.481.456.528	-
- Công ty TNHH Golf Long Hưng	3.778.000.000	-	3.778.000.000	-
- Phải thu khác	9.915.867.891	(3.055.785.000)	15.232.786.571	(12.810.000)
Cộng	36.051.397.876	(3.055.785.000)	135.745.968.066	(12.810.000)

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

- (1) Lãi dự thu trung tâm phát triển quỹ đất số 2 tỉnh Hưng Yên (Trước đây là “Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Bình”) từ tiền ứng trước giải phóng mặt bằng khu nhà ở xã hội Quang Trung.

CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN

Lô A4, đường Bùi Viện, khu công nghiệp Nguyễn Đức Cảnh, Phường Trần Hưng Đạo, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***10. NỢ XẤU**

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Ghulam Rabbani and Co	833.194.874	-	(833.194.874)	833.194.874	-	(833.194.874)
- Sofeene enterprises	761.021.813	-	(761.021.813)	761.021.813	-	(761.021.813)
- LGW Limited	545.706.638	-	(545.706.638)	545.706.638	-	(545.706.638)
- Saurashtra cotton & Agro Productsts pvt., Ltd	405.703.253	-	(405.703.253)	405.703.253	-	(405.703.253)
- Chi nhánh Ngân hàng Phát triển Thái Bình	3.042.975.000	-	(3.042.975.000)	3.042.975.000	3.042.975.000	-
- Đối tượng khác	27.976.381.124	689.044.214	(27.287.336.910)	25.617.028.924	2.105.715.971	(23.511.312.953)
Cộng	33.564.982.702	689.044.214	(32.875.938.488)	31.205.630.502	5.148.690.971	(26.056.939.531)

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng đang đi trên đường	2.475.363.483 ✓	-	6.860.832.000	-
Nguyên liệu, vật liệu	3.808.891.396 ✓	-	3.321.265.120	-
Công cụ, dụng cụ	3.027.055.811 ✓	-	3.043.031.151	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	207.189.230.624 ✓	-	277.531.649.569	-
Thành phẩm	12.159.626.086 ✓	-	11.877.225.257	-
Hàng hóa	50.665.405.299 ✓	-	86.287.786.182	-
Cộng	279.325.572.699	-	388.921.789.279	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***11. HÀNG TỒN KHO (TIẾP THEO)***(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:*

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Hạ tầng dự án phát triển nhà ở khu dân cư tổ 39, 40 phường Quang Trung, TP Thái Bình, tỉnh Thái Bình	2.822.819.565	-	2.822.819.565	-
- Dự án nhà ở xã hội Quang Trung, TP Thái Bình, tỉnh Thái Bình.	16.874.447.085	-	29.776.977.522	-
- Hạ tầng dự án phát triển nhà ở khu dân cư xã Phú Xuân, TP Thái Bình, tỉnh Thái Bình	87.714.376.360	-	115.414.301.228	-
- Dự án nhà ở thương mại Bồ Xuyên	6.025.536.536	-	73.340.513.385	-
- Dự án phát triển nhà ở khu dân cư xã Phú Xuân, TP Thái Bình	52.594.063.315	-	23.040.034.104	-
- Dự án nhà ở xã hội Phú Xuân, TP Thái Bình	5.817.347.906	-	-	-
- Dự án nhà ở thương mại Quang Trung	9.840.155.966	-	9.341.356.312	-
- Hạ tầng dự án phát triển nhà ở khu dân cư phường Bồ Xuyên, TP Thái Bình, tỉnh Thái Bình	1.714.940.183	-	1.714.940.183	-
- Dự án văn phòng Thành phố Hồ Chí Minh	16.201.276.540	-	16.201.276.540	-
- Chi phí tư vấn giám sát thi công nhà dệt may khăn ADP	-	-	140.125.447	-
- Chi phí thực hiện các dự án khác	1.731.311.957	-	963.970.790	-
Sản phẩm dở dang	5.852.955.211	-	4.775.334.493	-
Cộng	207.189.230.624	-	277.531.649.569	-

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	7.087.693.188	52.314.349.051
- Xây dựng cơ bản	7.087.693.188	52.314.349.051
Cộng	7.087.693.188	52.314.349.051

CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN

Lô A4, đường Bùi Viện, khu công nghiệp Nguyễn Đức Cảnh,
 Phường Trần Hưng Đạo, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính
 kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dài hạn	53.749.674.464	54.719.843.992
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	746.832.204	1.407.630.372
- Chi phí trả trước tiền thuê đất dự án (*)	51.619.938.849	52.873.864.486
- Chi phí trả trước dài hạn khác	1.382.903.411	438.349.134
Cộng	53.749.674.464	54.719.843.992

(*) Chi phí trả trước tiền thuê đất theo hợp đồng 06/2022/HĐTĐES-DS, bên cho thuê là Công ty Cổ phần Eiffel giá trị còn lại tại thời điểm 31/12/2025 là 51.619.938.849 đồng, thời hạn hợp đồng kết thúc vào ngày 04/09/2067.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc <u>VND</u>	Máy móc thiết bị <u>VND</u>	Phương tiện vận tải <u>VND</u>	Thiết bị dụng cụ <u>VND</u>	TSCD HHI khác <u>VND</u>	Cộng <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2025	82.403.387.713	13.606.955.750	19.802.408.666	578.507.674	3.048.446.090	119.439.705.893
- Mua sắm	-	-	-	246.990.741	-	246.990.741
- Đầu tư XDCB hoàn thành	9.564.849.043	4.374.472.880	589.636.364	-	6.446.728.252	20.975.686.539
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.000.000.000)	-	-	(1.000.000.000)
31/12/2025	<u>91.968.236.756</u>	<u>17.981.428.630</u>	<u>19.392.045.030</u>	<u>825.498.415</u>	<u>9.495.174.342</u>	<u>139.662.383.173</u>
HAO MÓN LŨY KẾ						
01/01/2025	(52.484.539.338)	(11.611.272.166)	(9.080.545.822)	(546.221.743)	(31.572.790)	(73.754.151.859)
- Khấu hao trong năm	(4.123.344.008)	(814.480.248)	(1.875.519.442)	(22.765.082)	(815.361.513)	(7.651.470.293)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	617.013.909	-	-	617.013.909
31/12/2025	<u>(56.607.883.346)</u>	<u>(12.425.752.414)</u>	<u>(10.339.051.355)</u>	<u>(568.986.825)</u>	<u>(846.934.303)</u>	<u>(80.788.608.243)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2025	<u>29.918.848.375</u>	<u>1.995.683.584</u>	<u>10.721.862.844</u>	<u>32.285.931</u>	<u>3.016.873.300</u>	<u>45.685.554.034</u>
31/12/2025	<u>35.360.353.410</u>	<u>5.555.676.216</u>	<u>9.052.993.675</u>	<u>256.511.590</u>	<u>8.648.240.039</u>	<u>58.873.774.930</u>

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 31/12/2025 số tiền là 58.873.774.930 đồng (tại ngày 01/01/2025 số tiền là 45.685.554.034 đồng).
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 số tiền là 17.462.136.750 (tại ngày 01/01/2025 số tiền là 11.077.049.477 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất <u>VND</u>	Cộng <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2025	1.925.306.375	1.925.306.375
31/12/2025	<u>1.925.306.375</u>	<u>1.925.306.375</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2025	(1.299.849.224)	(1.299.849.224)
- Khấu hao trong năm	(96.265.320)	(96.265.320)
31/12/2025	<u>(1.396.114.544)</u>	<u>(1.396.114.544)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2025	<u>625.457.151</u>	<u>625.457.151</u>
31/12/2025	<u>529.191.831</u>	<u>529.191.831</u>

- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp, cầm cố, bảo đảm khoản vay tại ngày 31/12/2025 số tiền là 529.191.831 đồng (tại ngày 01/01/2025 số tiền là: 625.457.151 đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN

Lô A4, đường Bùi Viện, khu công nghiệp Nguyễn Đức Cảnh, Phường Trần Hưng Đạo, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà xưởng cho thuê 1 <u>VND</u>	Nhà xưởng cho thuê 2 <u>VND</u>	Nhà xưởng cho thuê 3 <u>VND</u>	Nhà xưởng cho thuê 4 <u>VND</u>	Nhà văn phòng bếp ăn, nhà <u>VND</u>	Công trình phụ trợ <u>VND</u>	Cộng <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ							
01/01/2025	12.121.596.290	-	-	9.235.127.883	-	-	21.356.724.173 ✓
- Đầu tư XDCB hoàn thành	1.726.357.964	14.928.843.794	13.203.118.204	-	27.854.282.963	10.790.823.101	68.503.426.026 ✓
31/12/2025	<u>13.847.954.254</u>	<u>14.928.843.794</u>	<u>13.203.118.204</u>	<u>9.235.127.883</u>	<u>27.854.282.963</u>	<u>10.790.823.101</u>	<u>89.860.150.199</u> ✓
GIÁ TRỊ HAO MÒN							
01/01/2025	(562.980.806)	-	-	(428.920.389)	-	-	(991.901.195)
- Khấu hao trong năm	(484.863.852)	(556.872.065)	(556.897.361)	(369.405.120)	(8.985.253)	(182.747.811)	(2.159.771.462)
31/12/2025	<u>(1.047.844.658)</u>	<u>(556.872.065)</u>	<u>(556.897.361)</u>	<u>(798.325.509)</u>	<u>(8.985.253)</u>	<u>(182.747.811)</u>	<u>(3.151.672.657)</u> ✓
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
01/01/2025	<u>11.558.615.484</u>	-	-	<u>8.806.207.494</u>	-	-	<u>20.364.822.978</u>
31/12/2025	<u>12.800.109.596</u>	<u>14.371.971.729</u>	<u>12.646.220.843</u>	<u>8.436.802.374</u>	<u>27.845.297.710</u>	<u>10.608.075.290</u>	<u>86.708.477.542</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***17. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

	Máy móc thiết bị <u>VND</u>	Cộng <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2025	25.094.972.122	25.094.972.122 ✓
31/12/2025	<u>25.094.972.122</u>	<u>25.094.972.122</u>
GIÁ TRỊ HAO MÓN		
01/01/2025	(2.035.031.332)	(2.035.031.332)
- Khấu hao trong năm	(2.091.247.668)	(2.091.247.668)
31/12/2025	<u>(4.126.279.000)</u>	<u>(4.126.279.000) ✓</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2025	<u>23.059.940.790</u>	<u>23.059.940.790</u>
31/12/2025	<u>20.968.693.122</u>	<u>20.968.693.122</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN

Lô A4, đường Bùi Viện, khu công nghiệp Nguyễn Đức Cảnh, Phường Trần Hưng Đạo, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Nhà cung cấp trong nước	25.701.799.988	25.701.799.988	107.792.394.473	107.792.394.473
- Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	-	-	37.244.536.296	37.244.536.296
- Công ty Cổ phần Eiffel	-	-	32.612.684.851	32.612.684.851
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu API	-	-	7.480.124.280	7.480.124.280
- Công ty TNHH Dệt may Minh Thành Hà Nội	926.273.302	926.273.302	5.594.673.302	5.594.673.302
- Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Vũ Thu	2.824.083.024	2.824.083.024	-	-
- Công ty TNHH Xây lắp và Thương mại Thái Bình	-	-	2.306.357.399	2.306.357.399
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Công nghiệp bê tông Hải Nam	69.770.514	69.770.514	612.482.014	612.482.014
- Phải trả người bán khác	21.881.673.148	21.881.673.148	21.941.536.331	21.941.536.331
b) Nhà cung cấp nước ngoài	3.450.449.709	3.450.449.709	2.805.011.664	2.805.011.664
- Textile Enterprises limited	1.116.483.282	1.116.483.282	1.081.520.428	1.081.520.428
- Uday Cotton industries	164.482.041	164.482.041	159.797.743	159.797.743
- Ambica Cot Seeds Limited	110.414.122	110.414.122	106.956.486	106.956.486
- M/S Nakoda Enterprises	9.230.631	9.230.631	8.941.572	8.941.572
- Saurer technologies GMBH & CO. KG Elastomer components	3.429.010	3.429.010	3.321.630	3.321.630
- Phải trả người bán khác	2.046.410.623	2.046.410.623	1.444.473.805	1.444.473.805
c) Nhà thầu xây lắp	3.555.104.062	3.555.104.062	3.555.104.062	3.555.104.062
- Công ty Cổ phần Xây dựng GM	3.555.104.062	3.555.104.062	3.555.104.062	3.555.104.062
Cộng	32.707.353.759	32.707.353.759	114.152.510.199	114.152.510.199

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Khách hàng nước ngoài	6.486.029.176	6.486.029.176	6.010.338.958	6.010.338.958
- Panca Sakti International PTE ltd	5.101.031.250	5.101.031.250	4.746.656.250	4.746.656.250
- PT. Indo Hasasi Textile	456.016.000	456.016.000	424.336.000	424.336.000
- PT. Texcoms	414.560.000	414.560.000	385.760.000	385.760.000
- Marusho CO., LTD	58.039.696	58.039.696	54.798.936	54.798.936
- Khách hàng khác	456.382.230	456.382.230	398.787.772	398.787.772
b) Khách hàng trong nước	94.759.433.865	94.759.433.865	1.340.647.901	1.340.647.901
- Công ty TNHH Thương mại Jun và Rak	500.053.901	500.053.901	507.469.214	507.469.214
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Thái Phương	346.121.009	346.121.009	406.214.579	406.214.579
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu API	7.285.263.842	7.285.263.842	-	-
- Bà Trần Thị Kim Ngọc	68.539.000	68.539.000	68.539.000	68.539.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	85.991.117.847	85.991.117.847	-	-
- Khách hàng khác	568.338.266	568.338.266	358.425.108	358.425.108
c) Khách hàng mua bất động sản	7.226.933.495	7.226.933.495	8.570.009.287	8.570.009.287
Cộng	108.472.396.536	108.472.396.536	15.920.996.146	15.920.996.146

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN

Lô A4, đường Bùi Viện, khu công nghiệp Nguyễn Đức Cảnh, Phường Trần Hưng Đạo, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ/ PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	634.817.265	634.817.265	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	977.083.637	11.114.952.321	1.595.050.368	10.496.985.590 ✓
- Thuế thu nhập cá nhân	25.889.361	2.307.309.218	2.246.858.762	86.339.817 ✓
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	467.036.986	467.036.986	-
- Thuế khác	-	97.068.422	97.068.422	-
	1.002.972.998	14.626.165.087	5.045.812.678	10.583.325.407 ✓
	01/01/2025	Số phải thu /thực nộp trong năm	Số phải nộp đã khấu trừ trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế xuất, nhập khẩu	2.768.051	4.980.875	4.980.875	2.768.051 ✓
	2.768.051	4.980.875	4.980.875	2.768.051

CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN

Lô A4, đường Bùi Viện, khu công nghiệp Nguyễn Đức Cảnh, Phường Trần Hưng Đạo, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

Nội dung	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	715.248.789.504	715.248.789.504	1.537.139.678.183	1.599.034.609.262	777.143.720.583	777.143.720.583
<i>Vay ngắn hạn bằng VND</i>	<i>710.377.736.781</i>	<i>710.377.736.781</i>	<i>1.532.125.309.972</i>	<i>1.583.548.811.537</i>	<i>761.801.238.346</i>	<i>761.801.238.346</i>
Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam- CN Tây Đô (1)	299.972.333.995	299.972.333.995	652.003.367.622	620.731.033.627	268.700.000.000	268.700.000.000
Ngân hàng TNHH INDOVINA (2)	15.000.000.000	15.000.000.000	85.000.000.000	113.600.000.000	43.600.000.000	43.600.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hòa Bình	-	-	9.900.000.000	19.900.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam- CN Thái Bình (3)	162.318.321.345	162.318.321.345	335.459.577.124	321.687.917.790	148.546.662.011	148.546.662.011
Chi nhánh Ngân hàng TMCP Quốc tế tại Thái Bình (4)	3.000.000.000	3.000.000.000	9.000.000.000	6.000.000.000	-	-
Ngân hàng SinoPac - TP HCM (5)	48.800.000.000	48.800.000.000	58.800.000.000	72.635.347.278	62.635.347.278	62.635.347.278
Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Thái Bình (6)	134.981.472.967	134.981.472.967	276.374.353.137	306.976.327.674	165.583.447.504	165.583.447.504
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại	-	-	-	27.300.000.000	27.300.000.000	27.300.000.000
Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế Việt Nam	-	-	9.500.000.000	19.000.000.000	9.500.000.000	9.500.000.000
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội (7)	46.305.608.474	46.305.608.474	96.088.012.089	75.718.185.168	25.935.781.553	25.935.781.553

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Nội dung	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn bằng USD</i>	-	-	-	<i>10.986.930.000</i>	<i>10.986.930.000</i>	<i>10.986.930.000</i>
Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Tây Đô	-	-	-	10.986.930.000	10.986.930.000	10.986.930.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>4.871.052.723</i>	<i>4.871.052.723</i>	<i>5.014.368.211</i>	<i>4.498.867.725</i>	<i>4.355.552.237</i>	<i>4.355.552.237</i>
Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế (8)	4.871.052.723 ✓	4.871.052.723	5.014.368.211	4.498.867.725	4.355.552.237	4.355.552.237
<i>Vay dài hạn</i>	<i>4.121.668.438</i>	<i>4.121.668.438</i>	<i>424.923.999</i>	<i>5.014.368.211</i>	<i>8.711.112.650</i>	<i>8.711.112.650</i>
Công ty TNHH cho thuê tài chính quốc tế (8)	4.121.668.438 ✓	4.121.668.438	424.923.999	5.014.368.211	8.711.112.650	8.711.112.650
Cộng	719.370.457.942	719.370.457.942	1.537.564.602.182	1.604.048.977.473	785.854.833.233	785.854.833.233

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mã thuyết minh	Bên cho vay	Mục đích vay	Hạn mức	Dư nợ tại 31/12/2025 VND	Lãi suất	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
(1)	Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Tây Đô	Bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất kinh doanh miễn độ 2024-2025 các mặt hàng sợi cọc, khăn bông cao cấp, khăn tay bông thò công, bông, sợi cọc gia công	300.000.000.000 VND	299.972.333.995	Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất từng thời kỳ	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	<ul style="list-style-type: none"> Giá trị toàn bộ phần Hạ tầng kỹ thuật nhà máy Damsan II và các công trình xây dựng Các khoản tiền gửi có kỳ hạn và trái phiếu giữa Công ty Cổ phần Damsan và Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Tây Đô với tổng giá trị 70.000.000.000 đồng Máy móc thiết bị của Trạm xử lý nước thải tập trung Cụm Công nghiệp An Ninh Giá trị toàn bộ công trình xây dựng của trạm xử lý nước thải tập trung Cụm công nghiệp An Ninh
(2)	Ngân hàng TNHH INDOVINA	Tài trợ một phần vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở thư tín dụng, phát hành thẻ tín dụng doanh nghiệp của Bên vay	5.000.000 USD	15.000.000.000	Lãi suất được quy định trong mỗi kế ước nhận nợ cụ thể	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	<ul style="list-style-type: none"> Các khoản tiền gửi tại Chi nhánh Ngân hàng Indovina Hà Nội Các khoản lợi thu được từ việc khai thác giá trị quyền sử dụng đất và toàn bộ cơ sở hạ tầng gắn liền với đất tại thời điểm hiện tại và hình thành trong tương lai của 03 thửa đất được cấp cho chủ sử dụng là Công ty Cổ phần Eiffel tại địa chỉ Cụm công nghiệp An Ninh, xã An Ninh, tỉnh Hưng Yên.
(3)	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Bình	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, bảo lãnh, mở L/C, chiết khấu bộ phụ vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	200.000.000.000 VND	162.318.321.345	Lãi suất được quy định trong mỗi kế ước nhận nợ cụ thể	Kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 30 tháng 07 năm 2026	<ul style="list-style-type: none"> Các tài sản được nêu trong Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/2127123HDBĐ ngày 18 tháng 04 năm 2022 Các tài sản được nêu trong Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2023/6180789HDBĐ ngày 28 tháng 02 năm 2023 Các tài sản được nêu trong Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/2127123HDBĐ ngày 18 tháng 09 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Mã thuyết minh	Bên cho vay	Mục đích vay	Hạn mức	Dư nợ tại 31/12/2025 VND	Lãi suất	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
(4)	Ngân hàng TMCP Quốc tế tại Thái Bình	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh bằng sợi, khăn bông các loại Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh bằng sợi, khăn bông các loại	110.000.000.000 VND	3.000.000.000	Lãi suất được quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	- Đối với Hạn mức L/C nhập khẩu tài sản bảo đảm là: Hàng hóa hình thành trong tương lai là Bông nguyên liệu. - Đối với hạn mức vay vốn và L/C nội địa tài sản bảo đảm là: • Tiền gửi chứng chỉ tiền gửi thuộc sở hữu của Bên được cấp tín dụng hoặc bên thứ 3 do VIB phát hành và hoặc tổ chức tín dụng khác phát hành. • Khoản phải thu quyền đối nợ (hiện hữu hoặc hình thành trong tương lai) của Bên được cấp tín dụng theo hợp đồng mua bán được VIB tài trợ. • Hàng tồn kho luân chuyển Bên được cấp tín dụng tự quản lý (chỉ đảm bảo cho hạn mức vay vốn và bảo lãnh)
(5)	Ngân hàng SinoPac – TP Hồ Chí Minh	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh bằng sợi, khăn	4.000.000 USD	48.800.000.000	Lãi suất được quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	Thời hạn cấp tín dụng được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ	Các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty Cổ phần Damsan tại Ngân hàng Sinopac – TP Hồ Chí Minh với tổng giá trị 17.300.000.000 đồng được nêu trong hợp tín dụng
(6)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thái Bình	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh bằng sợi, khăn bông các loại	200.000.000.000 VND	134.981.472.967	Lãi suất được quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	Các tài sản được nêu trong Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2025-HDCVHM/NHCT360-DAMSAN ngày 26 tháng 08 năm 2025
(7)	Ngân hàng TMCP An Bình- Chi nhánh Thái Bình	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh bằng sợi, khăn	100.000.000.000 VND	46.305.608.474	Lãi suất được quy định trong mỗi khế ước nhận nợ cụ thể	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	- Các khoản tiền gửi tại Chi nhánh Ngân hàng Indovina Hà Nội
(8)	Công ty TNHH Cho thuê tài chính quốc tế Việt Nam	Thanh toán 2 đầu máy dệt khăn và Thanh toán đầy chuyển máy dệt 10 máy jacka	955.000 USD	8.992.721.161	Lãi suất thuê là tổng góp lãi suất cơ bản và lãi suất chỉ định. Lãi suất cơ bản là lãi suất SOFR kỳ hạn 3 tháng: 4,89779%/năm, lãi suất chỉ định 2,44417%/năm	48 tháng kể từ ngày vay	- 02 đầu máy dệt khăn và đầy chuyển máy dệt 10 máy jacka

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	696.052.242 ✓	666.805.785
Cộng	696.052.242	666.805.785

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	3.614.686.063	3.273.801.280
Cho thuê nhà xưởng	3.614.686.063 ✓	3.273.801.280
b) Dài hạn	2.584.402.676	2.921.498.672
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	2.584.402.676 ✓	2.921.498.672
Cộng	6.199.088.739	6.195.299.952

24. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ PHẢI NỘP KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	244.627.786.537	464.725.773.772
- Tài sản thừa chờ giải quyết	81.275.535 ✓	81.275.535
- Kinh phí công đoàn	588.663.598 ✓	432.970.303
- Bảo hiểm y tế	644.398 ✓	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.007.750.000	1.007.750.000
- Phải trả tiền đất và chi phí hạ tầng các dự án (1)	147.453.496.620	316.906.486.855
- Phí bảo trì tòa nhà	1.040.594.550	1.137.848.435
- Thu tiền ứng vốn dự án (2)	71.912.534.559	123.637.697.464
- Thu tiền hợp tác thực hiện Dự án BOT Cầu Nghìn	200.000.000	200.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	22.342.827.277 ✓	21.321.745.180
b) Dài hạn	21.693.514.733	16.801.406.921
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	21.693.514.733 ✓	16.801.406.921
Cộng	266.321.301.270	481.527.180.693

Phải trả khác là bên liên quan: Chi tiết tại Thuyết minh số 39

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

24. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ PHẢI NỢP KHÁC (TIẾP)

Dự án khu dân cư xã Phú Xuân, thành phố Thái Bình (nay thuộc Phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên) được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở theo Quyết định số 312/UBND-CTXDGT ngày 29/01/2016 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Thái Bình phê duyệt. Số dư tại 31/12/2025 là 97.848.202.385 đồng.

Dự án khu dân cư tổ 39, 40 phường Quang Trung, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Hưng Yên) được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở theo Quyết định số 314/UBND-CTXDGT ngày 29/01/2016 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Thái Bình phê duyệt. Số dư tại 31/12/2025 là 7.968.303.636 đồng.

Dự án khu dân phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên) theo Quyết định số 1616/UBND ngày 08/05/2020 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Thái Bình phê duyệt. Số dư tại 31/12/2025 là 41.636.990.599 đồng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	583.947.270.000	62.638.303.935	1.076.949.952	2.294.024.276	10.410.274.952	85.501.608.891	745.868.432.006
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	45.882.580.025	45.882.580.025
- Tăng do phát hành cổ phiếu	150.000.000.000	-	-	-	-	-	150.000.000.000
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	(76.394.727.000)	(76.394.727.000)
+ Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(76.394.727.000)	(76.394.727.000)
- Chuyển đổi trái phiếu	30.000.000.000	916.394.396	(1.076.949.952)	-	-	-	29.839.444.444
31/12/2024	763.947.270.000	63.554.698.331	-	2.294.024.276	10.410.274.952	54.989.461.916	895.195.729.475
01/01/2025	763.947.270.000	63.554.698.331	-	2.294.024.276	10.410.274.952	54.989.461.916	895.195.729.475
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	78.207.357.973	78.207.357.973
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	(38.197.363.500)	(38.197.363.500)
+ Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	-	(38.197.363.500)	(38.197.363.500)
31/12/2025	763.947.270.000	63.554.698.331	-	2.294.024.276	10.410.274.952	94.999.456.389	935.205.723.948

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12052025/NQ-HĐQT, ngày 12/05/2025 Công ty đã thông qua phương án trả cổ tức năm 2024 bằng tiền mặt cho cổ đông hiện hữu của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSANLô A4, đường Bùi Viện, khu công nghiệp Nguyễn Đức Cảnh,
Phường Trần Hưng Đạo, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2025**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)****25.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Giá trị VND	Tỷ lệ %
- Ông Vũ Huy Đông	92.062.840.000	12,05%	92.062.840.000	12,05%
- Ông Đỗ Văn Khôi	39.695.000.000	5,20%	39.695.000.000	5,20%
- Ông Vũ Huy Đức	15.394.890.000	2,02%	15.394.890.000	2,02%
- Ông Đỗ Đức Khang	40.581.740.000	5,31%	40.581.740.000	5,31%
- Ông Nguyễn Lê Hùng	36.120.430.000	4,73%	36.120.430.000	4,73%
- Các cổ đông khác	540.092.370.000	70,69%	540.092.370.000	70,69%
Cộng	763.947.270.000	100%	763.947.270.000	100%

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	763.947.270.000	763.947.270.000
+ Vốn góp đầu năm	583.947.270.000	583.947.270.000
+ Vốn góp tăng trong năm	180.000.000.000	180.000.000.000
+ Vốn góp cuối năm	763.947.270.000	763.947.270.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	38.197.363.500	76.394.727.000

25.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2025 CP	01/01/2025 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	76.394.727	76.394.727
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	76.394.727	76.394.727
+ Cổ phiếu phổ thông	76.394.727	76.394.727
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	76.394.727	76.394.727
+ Cổ phiếu phổ thông	76.394.727	76.394.727
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

25.5 CÁC QUỸ

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSANLô A4, đường Bùi Viện, khu công nghiệp Nguyễn Đức Cảnh,
Phường Trần Hưng Đạo, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2025**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***26. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Ngoại tệ các loại:		
Dollar Mỹ (USD)	3.088.717,09	5.406.047,00
Euro (EUR)	88,91	100,56

27. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	1.856.620.112.519	1.676.465.380.863
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	161.269.636.115	87.342.946.138
- Doanh thu khác	28.915.108.320	33.951.253.539
Cộng	<u>2.046.804.856.954</u>	<u>1.797.759.580.540</u>

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan: (Chi tiết tại thuyết minh số 39)

28. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Các khoản giảm trừ doanh thu	78.618.000	33.707.505
+ Giảm giá hàng bán	78.618.000	-
+ Hàng bán bị trả lại	-	33.707.505
Cộng	<u>78.618.000</u>	<u>33.707.505</u>

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Giá vốn hàng hóa, thành phẩm đã bán	1.812.345.814.113	1.647.973.551.786
- Chi phí kinh doanh bất động sản	92.868.198.775	30.568.324.233
- Giá vốn khác	23.292.751.404	36.930.532.275
Cộng	<u>1.928.506.764.292</u>	<u>1.715.472.408.294</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN

Lô A4, đường Bùi Viện, khu công nghiệp Nguyễn Đức Cảnh,
 Phường Trần Hưng Đạo, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính
 kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.604.050.003	17.542.594.230
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	39.450.000.000	26.699.472.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	5.117.932.728	8.064.287.300
- Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	-	369.044.150
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	6.900.297.473	2.724.165.151
Cộng	62.072.280.204	55.399.562.831

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	33.589.837.071	34.096.864.179
- Trích lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính	2.503.899.728	10.317.211.265
- Lỗ chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	2.935.470.563	8.828.994.740
- Lỗ chênh lệch đánh giá lại tỷ giá cuối năm	1.339.605.916	-
- Chi phí tài chính khác	1.594.758.491	150.000.000
Cộng	41.963.571.769	53.393.070.184

32. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	10.292.523.519
- Các khoản khác	15.045.138	86.665.615
Cộng	15.045.138	10.379.189.134

33. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Các khoản bị phạt, chi phí không hợp lý hợp lệ	305.173.906	44.993.446
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	73.895.182	-
- Các khoản chi phí khác	-	2.367.447.381
Cộng	379.069.088	2.412.440.827

CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSANLô A4, đường Bùi Viện, khu công nghiệp Nguyễn Đức Cảnh,
Phường Trần Hưng Đạo, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2025**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***34. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng	12.379.745.687	11.504.161.264
- Chi phí nhân viên	1.027.745.664	904.971.436
- Chi phí vật liệu, bao bì	50.803.100	72.193.845
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.124.689.086	10.464.218.541
- Chi phí bằng tiền khác	176.507.837	62.777.442
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	36.262.103.166	29.744.914.038
- Chi phí nhân viên quản lý	11.512.200.778	7.226.315.598
- Chi phí vật liệu quản lý	7.487.124	6.512.124
- Chi phí đồ dùng văn phòng	952.415.241	871.687.446
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.163.998.315	2.681.493.442
- Thuế, phí và lệ phí	436.096.593	719.694.680
- Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	6.818.998.957	2.632.203.608
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.748.385.588	13.847.923.140
- Chi phí bằng tiền khác	6.622.520.570	1.759.084.000
Cộng	48.641.848.853	41.249.075.302

35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí nguyên vật liệu	293.264.474.981	619.847.317.949
- Chi phí nhân công	34.545.299.130	36.885.505.305
- Khấu hao tài sản cố định	11.998.754.743	10.128.396.774
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	105.536.215.868	58.729.225.307
- Chi phí bằng tiền khác	11.354.704.996	2.094.983.883
	456.699.449.718	727.685.429.218

CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN

Lô A4, đường Bùi Viện, khu công nghiệp Nguyễn Đức Cảnh,
Phường Trần Hưng Đạo, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	89.322.310.294	50.977.630.393
Các khoản chi phí không được trừ	2.612.617.658	1.197.093.446
- Khấu hao TSCĐ không tham gia sản xuất	1.152.100.000	1.152.100.000
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện năm nay	491.351.565	-
- Chi phí không hợp lý	969.166.093	44.993.446
Các khoản thu nhập không chịu thuế	39.450.000.000	26.699.472.000
- Cổ tức lợi nhuận được chia	39.450.000.000	26.699.472.000
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	52.484.927.952	25.475.251.839
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	10.496.985.590	5.095.050.368
Thuế TNDN năm 2023 nộp bổ sung (*)	617.966.731	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	11.114.952.321	5.095.050.368

(*) Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung theo Kết luận của Thanh tra tài chính số 08/KL-STC ngày 18/07/2023 của Sở Tài chính tỉnh Thái Bình.

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

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

38. THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSANLô A4, đường Bùi Viện, khu công nghiệp Nguyễn Đức Cảnh,
Phường Trần Hưng Đạo, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2025**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***38. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2025 với các bên liên quan như sau:

Giao dịch với các bên liên quan:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	884.253.302.525	829.423.003.126
- Công ty Cổ phần Eiffel	264.052.954.164✓	307.031.697.775
- Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong	139.437.890.921✓	142.699.800.223
- Công ty TNHH Golf Long Hưng	119.334.296.544✓	68.779.099.062
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu API	15.697.126.308✓	37.801.589.238
- Công ty Cổ phần Đầu tư ADP	84.542.030.013✓	97.665.432.904
- Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	134.274.172.946✓	120.724.183.330
- Công ty Cổ phần Năng lượng xanh ADE	67.737.051.076✓	33.830.875.511
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng xanh AD	2.121.630.533✓	172.467.885
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đức Dũng Thái Bình	57.056.150.020✓	20.717.857.198
Mua hàng hóa dịch vụ	1.620.308.274.722	1.636.024.214.132
- Công ty Cổ phần Eiffel	424.395.844.011✓	347.524.907.613
- Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong	36.477.290	92.668.643.007
- Công ty TNHH Golf Long Hưng	193.366.470.461	100.389.713.756
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu API	19.424.954.898	65.766.863.488
- Công ty Cổ phần Đầu tư ADP	262.433.599.829	138.906.457.958
- Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	461.617.045.785	570.977.413.466
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đức Dũng Thái Bình	255.378.054.384	207.410.962.176
- Công ty Cổ phần Năng lượng xanh ADE	-	3.048.446.090
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng xanh AD	3.655.828.064	109.330.806.578
Thu nhập khác	-	21.000.000.000
- Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong	-	1.500.000.000
- Công ty TNHH Golf Long Hưng	-	19.500.000.000
Cổ tức lợi nhuận nhận được	39.450.000.000	26.699.472.000
- Công ty Cổ phần Eiffel	38.250.000.000	25.500.000.000
- Công ty Cổ phần - Viện Nghiên cứu Dệt May	1.200.000.000	1.199.472.000

CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSANLô A4, đường Bùi Viện, khu công nghiệp Nguyễn Đức Cảnh,
Phường Trần Hưng Đạo, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2025**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***38. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)***Số dư với các bên liên quan:*

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu khách hàng	121.584.128.090	46.044.466.352
- Công ty Cổ phần Năng lượng xanh ADE	58.844.519.420	31.712.371.326
- Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong	10.565.936.841	14.142.844.637
- Công ty Cổ phần Đầu tư ADP	17.244.176.427	
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng xanh AD	-	189.250.389
- Công ty Cổ phần Eiffel	34.929.495.402	-
Người mua trả tiền trước	93.276.381.689	-
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu API	7.285.263.842	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	85.991.117.847	-
Trả trước cho nhà cung cấp	135.959.172.333	151.645.837.348
- Công ty TNHH Golf Long Hưng	27.357.242.777	43.605.265.458
- Công ty Cổ phần Xây dựng Đức Dũng Thái Bình	9.015.504.663	31.547.287.142
- Công ty cổ phần đầu tư ADP	-	21.632.924.683
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng xanh	99.586.424.893	54.860.360.065
Phải thu khác	4.179.432.108	4.179.432.108
- Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong	76.306.182	76.306.182
- Công ty TNHH Golf Long Hưng	3.778.000.000	3.778.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư ADP	3.703.704	3.703.704
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng xanh AD	321.422.222	321.422.222
Phải trả người bán	-	77.337.345.427
- Công ty Cổ phần Eiffel	-	32.612.684.851
- Công ty Cổ phần Đầu tư An Ninh Thái Bình	-	37.244.536.296
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu API	-	7.480.124.280
Phải thu về cho vay	90.000.000	90.000.000
- Công ty Cổ phần Dệt may Đông Phong	90.000.000	90.000.000
Phải trả khác	6.000.000.000	6.000.000.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Năng lượng xanh AD	6.000.000.000	6.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN

Lô A4, đường Bùi Viện, khu công nghiệp Nguyễn Đức Cảnh,
Phường Trần Hưng Đạo, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thù lao Hội đồng Quản trị	1.656.120.733	1.145.643.942
Ông Vũ Huy Đông	1.037.120.733	629.643.942
Ông Nguyễn Lê Hùng	130.000.000	120.000.000
Ông Đỗ Văn Khôi	169.000.000	156.000.000
Ông Lê Văn Tuấn	130.000.000	120.000.000
Ông Phạm Văn Thượng	110.000.000	120.000.000
Ông Đỗ Thanh Tùng	80.000.000	-
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc	1.888.023.839	1.539.087.712
Ông Phạm Văn Thượng	160.192.307	-
Ông Vũ Huy Đức	20.757.309	343.523.865
Bà Vũ Phương Diệp	540.091.797	393.586.250
Ông Vương Quốc Dương	562.082.815	408.391.346
Ông Lê Xuân Chiến	604.899.611	393.586.250
Cộng	3.544.144.572	2.684.731.654

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thù lao Ban Kiểm soát	413.315.824	537.468.269
Bà Vũ Thùy Linh	293.617.434	244.766.692
Bà Phạm Thị Hồi	-	168.932.538
Bà Tạ Thị Thu Hiền	59.505.467	123.769.038
Bà Đinh Thị Hòa	24.000.000	-
Bà Phạm Thị Lê	36.192.923	-
Cộng	413.315.824	537.468.269

39. THÔNG TIN KHÁC**39.1 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

39.2 CÁC CAM KẾT KHÁC

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DAMSAN

Lô A4, đường Bùi Viện, khu công nghiệp Nguyễn Đức Cảnh,
Phường Trần Hưng Đạo, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

39. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**39.2 CÁC CAM KẾT KHÁC (TIẾP)**

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

Theo hợp đồng thuê đất số 06/2022/HDTDES-DS giữa Công ty Cổ phần Damsan và Công ty Cổ phần Eiffel giá trị hợp đồng 54.127.790.123 đồng, thời hạn hợp đồng kết thúc vào ngày 04/09/2067. Tiền thuê đất hợp đồng này được phân bổ hàng năm vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

40. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán.

Hưng Yên, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Phụ trách kế toán




Phạm Thị Dung

Trần Minh Hà

