

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ  
XÂY DỰNG ĐÔNG DƯƠNG**

Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét  
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

## **CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ XÂY DỰNG ĐÔNG DƯƠNG**

Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét  
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025



## MỤC LỤC

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	1 - 2
<b>BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ</b>	3 - 4
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT</b>	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh tài chính giữa niên độ	10 - 34



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Đông Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025.

### THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Đông Dương (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101264009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 03 tháng 07 năm 2002, đăng ký thay đổi lần thứ mười hai ngày 05 tháng 06 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty tại Cụm công nghiệp Bắc Vân Đình, Xã Ứng Thiên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong kỳ kế toán và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

#### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Kim Trường	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đăng Thắng	Thành viên
Ông Vũ Hoàng	Thành viên
Bà Trần Bích Nhuận	Thành viên
Ông Vũ Hoàng Tùng	Thành viên

#### Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Bà Đỗ Thị Hoài	Trưởng ban Kiểm soát
Ông Ngô Trọng Tú	Thành viên
Ông Nguyễn Tuấn San	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Vũ Hoàng	Tổng Giám đốc

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế - Chi nhánh Hà Nội được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Công ty.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; 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 giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

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

### **PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

### **CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Ông Vũ Hoàng**  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2025



Số: 14071/2025/BCSX/IAVHN

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi: Các cổ đông**  
**Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Đông Dương**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Đông Dương (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 14 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 và thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo.

Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét này không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - "Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện".

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

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Đông Dương tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025, phù hợp với 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 giữa niên độ.



**NGUYỄN THỊ THÙY**

**Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4057-2024-283-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ - CHI NHÁNH HÀ NỘI**

Hà Nội, Ngày 14 tháng 08 năm 2025



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>278.361.888.396</b>	<b>274.785.141.123</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>1.318.091.511</b>	<b>5.718.855.441</b>
1. Tiền	111		1.318.091.511	1.718.855.441
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	4.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>11.500.000.000</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	11.500.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>67.860.680.173</b>	<b>63.980.862.072</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	60.462.350.368	53.175.713.084
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	3.279.256.415	476.000.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	4.000.000.000	10.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	119.073.390	329.148.988
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.7</b>	<b>197.240.120.486</b>	<b>204.259.176.786</b>
1. Hàng tồn kho	141		198.605.807.771	205.341.276.407
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.365.687.285)	(1.082.099.621)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>442.996.226</b>	<b>826.246.824</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	315.588.232	495.089.334
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	154.469.503
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.9	127.407.994	176.687.987
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>45.312.014.447</b>	<b>47.583.553.489</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>215.646.400</b>	<b>215.646.400</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	215.646.400	215.646.400
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>45.053.786.342</b>	<b>47.307.428.678</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	42.063.179.680	44.170.988.680
- Nguyên giá	222		88.600.605.700	88.600.605.700
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(46.537.426.020)	(44.429.617.020)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	4.11	2.479.166.662	2.624.999.998
- Nguyên giá	225		3.500.000.000	3.500.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.020.833.338)	(875.000.002)
3. Tài sản cố định vô hình	227	4.12	511.440.000	511.440.000
- Nguyên giá	228		511.440.000	511.440.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>42.581.705</b>	<b>60.478.411</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	42.581.705	60.478.411
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>323.673.902.843</b>	<b>322.368.694.612</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>172.989.828.212</b>	<b>173.169.633.987</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>172.989.828.212</b>	<b>173.169.633.987</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	9.342.316.413	22.806.590.766
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	18.061.755.052	17.622.601.062
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.9	3.237.826.484	6.027.511.684
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	572.196.446	422.233.997
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		86.100.000	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	4.752.811.484	2.502.222.461
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	136.925.059.932	123.776.711.616
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11.762.401	11.762.401
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>150.684.074.631</b>	<b>149.199.060.625</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.18	<b>150.684.074.631</b>	<b>149.199.060.625</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		120.000.000.000	120.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		120.000.000.000	120.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(114.500.000)	(114.500.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		35.287.203	35.287.203
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		30.763.287.428	29.278.273.422
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		29.278.273.422	24.924.425.013
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.485.014.006	4.353.848.409
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440=300+400)	<b>440</b>		<b>323.673.902.843</b>	<b>322.368.694.612</b>

Người lập biểu  
Trần Phương Lan



Kế toán trưởng  
Nguyễn Thị Kim Loan



Tổng Giám đốc  
Vũ Hoàng  
Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 14 tháng 08 năm 2024





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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	195.525.682.481	231.374.864.506
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		195.525.682.481	231.374.864.506
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	186.993.808.767	215.082.933.599
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		8.531.873.714	16.291.930.907
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	369.135.376	748.218.634
7. Chi phí tài chính	22	5.4	4.916.566.852	8.595.601.894
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.916.566.852	5.038.538.082
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	405.458.955	1.327.298.968
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	1.579.604.310	2.078.753.008
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		1.999.378.973	5.038.495.671
11. Thu nhập khác	31	5.7	910.012	-
12. Chi phí khác	32	5.8	147.672.004	966.730.140
13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(146.761.992)	(966.730.140)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.852.616.981	4.071.765.531
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	367.602.975	784.863.831
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.485.014.006	3.286.901.700
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	124	274
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9	124	274

Người lập biểu  
Trần Phương Lan

*Trần Phương Lan*

Kế toán trưởng  
Nguyễn Thị Kim Loan

*Nguyễn Thị Kim Loan*

Tổng Giám đốc  
Vũ Hoàng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 08 năm 2025





## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025  
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.852.616.981	4.071.765.531
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	02		2.253.642.336	2.716.364.602
- Các khoản dự phòng	03		283.587.664	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(113.888.276)	(732.995.787)
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(255.247.100)	353.242.201
- Chi phí lãi vay	06		4.916.566.852	5.038.538.082
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		8.937.278.457	11.446.914.629
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(7.333.915.168)	198.562.333.871
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		6.735.468.636	(10.766.182.643)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(14.191.301.743)	(198.146.563.768)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		197.397.808	(61.714.094)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.469.370.406)	(4.335.961.183)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.442.695.384)	(18.787.879)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(12.567.137.800)	(3.319.961.067)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	909.090.909
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(15.500.000.000)	-
3. Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ khác	24		10.000.000.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		517.384.086	15.222.847
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(4.982.615.914)	924.313.756

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025  
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	153.800.327.232	201.735.472.543
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(140.351.197.666)	(198.758.257.057)
3. Trả tiền nợ gốc thuê tài chính	35		(300.781.250)	(360.937.500)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>13.148.348.316</i>	<i>2.616.277.986</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>	<i>50</i>		<i>(4.401.405.398)</i>	<i>220.630.675</i>
<i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>	<i>60</i>		<i>5.718.855.441</i>	<i>4.549.354.068</i>
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	<i>61</i>		<i>641.468</i>	<i>413.285</i>
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</i>	<i>70</i>		<i>1.318.091.511</i>	<i>4.770.398.028</i>

Người lập biểu  
Trần Phương Lan

*Trần Phương Lan*

Kế toán trưởng  
Nguyễn Thị Kim Loan

*Nguyễn Thị Kim Loan*

Tổng Giám đốc  
Vũ Hoàng

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 08 năm 2025



*Vũ Hoàng*



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Đông Dương (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101264009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 03 tháng 07 năm 2002, đăng ký thay đổi lần thứ mười hai ngày 05 tháng 06 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty tại Cụm công nghiệp Bắc Vân Đình, Xã Ứng Thiên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Cổ phiếu của công ty được niêm yết tại sàn Upcom với mã chứng khoán DDB.

Vốn điều lệ của Công ty là: 120.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm hai mươi tỷ đồng chẵn). Vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 120.000.000.000 đồng, tương đương 12.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là: 15 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 19 người).

#### 1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là sản xuất và buôn bán đồ gỗ, đồ nội thất, hàng thủ công mỹ nghệ, các loại cát.

#### 1.3. Ngành nghề kinh doanh

Trong kỳ, hoạt động chính của Công ty là:

- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Sản xuất và buôn bán đồ gỗ, đồ nội thất, hàng thủ công mỹ nghệ;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: trang trí nội, ngoại thất; và
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết buôn bán vật liệu xây dựng, vật tư, máy móc, thiết bị ngành công nghiệp, hàng tiêu dùng, phân bón, thuốc trừ sâu.

#### 1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

#### 1.5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

Trong kỳ không có đặc điểm gì đặc biệt ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ.

#### 1.6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính giữa niên độ

Số liệu trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ của kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 so sánh được với số liệu trên bảng cân đối kế toán trong Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 đã được soát xét..



## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

### 2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### 2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động của mình.

### 2.3. Năm tài chính, kỳ kế toán giữa niên độ

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Kỳ kế toán giữa niên độ của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 30 tháng 06 hàng năm.

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### 3.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

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

### 3.3. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch này được áp dụng theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;



- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm phát sinh;

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

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

- Đối với tiền gửi ngoại tệ: Áp dụng tỷ giá mua của chín ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ kế toán và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

### **3.4. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

### **3.5. Các khoản phải thu**

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

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

### **3.6. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

### **3.7. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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



	Năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	04 – 25 năm
Máy móc và thiết bị	06 – 25 năm
Phương tiện vận tải	08 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	05 – 10 năm
Các tài sản khác	08 năm

### 3.8. Tài sản thuê tài chính

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty. Tuy nhiên, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản thuê sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời hạn thuê hoặc thời gian sử dụng hữu ích của tài sản đó:

	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	12 năm

### 3.9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định 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.

Quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

### 3.10. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau: chi phí bảo hiểm, chi phí công cụ dụng cụ và các chi phí trả trước khác.



Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

### **3.11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

### **3.12. Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

### **3.13. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. 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.

### **3.14. Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

### **3.15. Phân phối lợi nhuận**

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

### **3.16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### **Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm**

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



- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

#### **Doanh thu hoạt động tài chính**

##### ***Tiền lãi***

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

#### **3.17. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm 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.

#### **3.18. Chi phí bán hàng**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chủ yếu bao gồm các chi phí lương nhân viên bộ phận bán hàng và chi phí dịch vụ mua ngoài.

#### **3.19. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

#### **3.20. Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, tỷ giá hối đoái...

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

#### **3.21. Thuế**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác.



(bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

### **3.22. Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

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

Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty.

## **4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

### **4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>Số cuối kỳ VND</b>	<b>Số đầu kỳ VND</b>
Tiền mặt	1.296.966.576	939.442.825
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.124.935	779.412.616
Các khoản tương đương tiền	-	4.000.000.000
	<b>1.318.091.511</b>	<b>5.718.855.441</b>



4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
	11.500.000.000	11.500.000.000	-	-
Tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn (i)	11.500.000.000	11.500.000.000	-	-
	11.500.000.000	11.500.000.000	-	-

(i) Tại ngày 30/6/2025, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng có tổng giá trị là 11.500.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với lãi suất từ 4,7%/năm đến 4,8%/năm. Các khoản tiền gửi này đã được đảm bảo cho các khoản vay của công ty tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty Cổ phần TM & DV Bắc Việt Green	22.830.598.370	26.881.843.896
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	9.610.657.804	-
Công ty TNHH Thương Mại - XNK Quốc tế Quang Thành - South America	3.731.504.910	3.731.504.910
Công ty Cổ phần Việt - Séc	3.536.823.250	-
Công ty Cổ phần Nhất Long Việt Nam	2.219.212.541	-
Công ty TNHH Thương mại M&K Việt Nam	-	1.954.714.600
Các khoản phải thu khách hàng khác	18.533.553.493	20.607.649.678
	60.462.350.368	53.175.713.084
Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết thuyết minh số 7.2)	9.610.657.804	-

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Việt Nam	3.098.000.000	-
Công ty TNHH Hãng Kiểm Toán và Định Giá ASCO	158.000.000	158.000.000
Công ty TNHH Thương mại M&K Việt Nam	-	100.000.000
Công ty TNHH Khoa học Ứng dụng QMC	18.000.000	18.000.000
Các khoản trả trước người cho bán khác	5.256.415	200.000.000
	3.279.256.415	476.000.000

4.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Ông Trần Trung Quân	-	10.000.000.000
Ông Phạm Khắc Định	4.000.000.000	-
	4.000.000.000	10.000.000.000



4.6. Phải thu khác

4.6.1. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Lãi tiền gửi, cho vay	57.530.138	-	262.136.986	-
Phải thu khác	61.543.252	-	67.012.002	-
	<b>119.073.390</b>	<b>-</b>	<b>329.148.988</b>	<b>-</b>

4.6.2. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký cược, ký quỹ	215.646.400	-	215.646.400	-
	<b>215.646.400</b>	<b>-</b>	<b>215.646.400</b>	<b>-</b>

4.7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	124.585.560.965	-	128.804.879.878	-
Chi phí SXKD dở dang	49.476.663.449	(1.365.687.285)	54.566.417.029	(1.082.099.621)
Thành phẩm	3.749.603.857	-	-	-
Hàng hóa	20.793.979.500	-	21.969.979.500	-
	<b>198.605.807.771</b>	<b>(1.365.687.285)</b>	<b>205.341.276.407</b>	<b>(1.082.099.621)</b>

4.8. Chi phí trả trước

4.8.1. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí bảo hiểm	308.209.065	465.572.667
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	7.379.167	29.516.667
	<b>315.588.232</b>	<b>495.089.334</b>

4.8.2. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	25.312.826	35.808.585
Chi phí trả trước dài hạn khác	17.268.879	24.669.826
	<b>42.581.705</b>	<b>60.478.411</b>

4.9. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp/ Được khấu trừ	Số đã nộp/ Đã khấu trừ	Phải nộp	Phải thu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT	1.014.132.936	-	17.796.618.153	17.510.546.568	1.300.204.521	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	127.407.994	-	-	-	127.407.994
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.805.840.351	-	367.602.975	2.442.695.384	1.730.747.942	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	49.279.993	69.988.680	18.204.906	2.503.781	-
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	155.231.068	-	-	-	155.231.068	-
Các loại thuế khác	1.052.307.329	-	4.000.000	1.007.168.157	49.139.172	-
	<b>6.027.511.684</b>	<b>176.687.987</b>	<b>18.238.209.808</b>	<b>20.978.615.015</b>	<b>3.237.826.484</b>	<b>127.407.994</b>







4.11. Tình hình tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

	Máy móc, thiết bị VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số đầu kỳ	3.500.000.000	3.500.000.000
Số cuối kỳ	3.500.000.000	3.500.000.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số đầu kỳ	875.000.002	875.000.002
Tăng trong kỳ	145.833.336	145.833.336
- Khấu hao trong kỳ	145.833.336	145.833.336
Số cuối kỳ	1.020.833.338	1.020.833.338
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày đầu kỳ	2.624.999.998	2.624.999.998
Tại ngày cuối kỳ	2.479.166.662	2.479.166.662

4.12. Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số đầu kỳ	511.440.000	511.440.000
Số cuối kỳ	511.440.000	511.440.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số đầu kỳ	-	-
Số cuối kỳ	-	-
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày đầu kỳ	511.440.000	511.440.000
Tại ngày cuối kỳ	511.440.000	511.440.000

4.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty TNHH Thương mại- Xuất nhập khẩu Quốc tế Quang Thành-South America	2.219.896.325	2.219.896.325	2.219.896.325	2.219.896.325
Công ty Cổ phần Trường Thịnh Mêkong	2.103.983.249	2.103.983.249	-	-
Công ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Và Sản Xuất Hải Nam	1.480.312.776	1.480.312.776	1.480.312.776	1.480.312.776
Công ty Cổ phần Giải pháp Kỹ thuật Thời Đại	-	-	16.122.123.651	16.122.123.651
Phải trả các đối tượng khác	3.538.124.063	3.538.124.063	2.984.258.014	2.984.258.014
	<b>9.342.316.413</b>	<b>9.342.316.413</b>	<b>22.806.590.766</b>	<b>22.806.590.766</b>



**4.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Guo Hui SG International Trading (Singapore) Pte.LTD	16.676.218.852	16.676.218.852
Các khoản người mua trả tiền trước khác	1.385.536.200	946.382.210
	<b>18.061.755.052</b>	<b>17.622.601.062</b>

**4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí lãi vay	447.196.446	422.233.997
Chi phí khác	125.000.000	-
	<b>572.196.446</b>	<b>422.233.997</b>

**4.16. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Nhận đặt cọc tiền mua nhà xưởng (i)	2.000.000.000	-
Bảo hiểm xã hội	1.892.326.868	1.761.527.168
Bảo hiểm y tế	288.907.875	265.347.675
Bảo hiểm thất nghiệp	127.008.400	116.749.600
Phải trả, phải nộp khác	444.568.341	358.598.018
	<b>4.752.811.484</b>	<b>2.502.222.461</b>

(i) Theo Hợp đồng đặt cọc giữa Công ty CP thương mại và xây dựng Đông Dương với Công ty Cổ phần Thái Thịnh – T&T Group về việc chuyển nhượng một phần tài sản gắn liền với đất tại xã Liên Bạt, huyện Ứng Hoà, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội).



4.17. Vay và nợ thuê tài chính

4.17.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>122.649.950.866</b>	<b>122.649.950.866</b>	<b>153.800.327.232</b>	<b>139.886.155.666</b>	<b>136.564.122.432</b>	<b>136.564.122.432</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông (1)	44.468.780.678	44.468.780.678	44.654.709.328	44.513.780.678	44.609.709.328	44.609.709.328
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vương (2)	76.148.134.988	76.148.134.988	86.045.617.904	74.272.374.988	87.921.377.904	87.921.377.904
Ngân hàng TMCP Quân đội (3)	2.033.035.200	2.033.035.200	2.000.000.000	-	4.033.035.200	4.033.035.200
Ông Vũ Hoàng	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Bà Vũ Hồng Ngọc	-	-	11.100.000.000	11.100.000.000	-	-
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 4.17.2)</b>	<b>1.126.760.750</b>	<b>1.126.760.750</b>	<b>-</b>	<b>765.823.250</b>	<b>360.937.500</b>	<b>360.937.500</b>
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>123.776.711.616</b>	<b>123.776.711.616</b>	<b>153.800.327.232</b>	<b>140.651.978.916</b>	<b>136.925.059.932</b>	<b>136.925.059.932</b>

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn:

(1) Là khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/110111773/HĐTD ký ngày 25 tháng 07 năm 2024. Hạn mức cho vay là 60.000.000.000 VND, thời hạn cấp tín dụng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng hạn mức. Khoản vay nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Khoản vay được đảm bảo bằng:

- 02 thẻ tiết kiệm có kỳ hạn theo hợp đồng cầm cố tiền gửi số 01/2021/110111773/HĐBĐ và 02/2021/110111773/HĐBĐ ngày 10/11/2021 của ông Ngô Trọng Tú - bên liên quan, 01 thẻ tiết kiệm có kỳ hạn theo hợp đồng cầm cố tiền gửi số 03/2021/110111773/HĐBĐ ngày 10/11/2021 của ông Lê Văn Hòa - bên liên quan;

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2020/110111773/HĐBĐ ngày 01/07/2020 của ông Nguyễn Văn Tân và bà Trần Thị Huyền Lương - bên liên quan, căn hộ chung cư theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2019/11376044/HĐBĐSBDS ngày 06/11/2019 của ông Đặng Thanh Sơn và bà Trần Thị Nhài - bên liên quan, quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 03/2019/110111773/HĐBĐ ngày 17/12/2019 của ông Vũ Phong và bà Phạm Thị Hồng Yến - bên liên quan, quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2018/110111773/HĐBĐ ngày 05/10/2018 của ông Vũ Quý và bà Nguyễn Thị Thu Hiền - không phải bên liên quan, căn hộ chung cư theo hợp đồng thế



chấp bất động sản số 04/2018/11011773/HĐBĐ ngày 21/06/2018 của ông Nguyễn Hoàng Anh – không phải bên liên quan, quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2023/11011773/HĐBĐ ngày 21/11/2023 của ông Vũ Hoàng và bà Trần Bích Nhuận – bên liên quan;

- Ô tô 8 chỗ Toyota theo hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2018/11011773/HĐBĐ ngày 04/06/2018, đăng ký xe số 764944 biến kiểm soát 30G-590.50 do Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 05/10/2020 theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/11011773/HĐBĐ ngày 30/11/2023 của ông Nguyễn Kim Trường – bên liên quan.

(2) Là khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo hợp đồng cấp tín dụng số 140524-779695-01-SME ký ngày 22 tháng 05 năm 2024. Hạn mức tín dụng là 145.000.000.000 VND, thời hạn cấp tín dụng 12 tháng. Khoản vay nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động buôn bán đồ gỗ và buôn bán cát xây dựng, lãi suất cho vay được quy định trong từng kế ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng:

- Giấy CMND/hộ chiếu/thẻ CCCD số: 001063000745 của ông Vũ Hoàng – bên liên quan cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội theo Hợp đồng bảo lãnh số 01/HĐBL ký ngày 22/05/2024;
- Bất động sản tại tờ bản đồ số 00, Xã Liên Bát, huyện Ứng Hòa, tỉnh Hà Tây (nay là Hà Nội), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK672082, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số T00652 mang tên Công ty;
- Hàng hóa tồn kho luân chuyển là gỗ nguyên liệu và thành phẩm các loại tại kho của khách hàng theo hợp đồng thế chấp tài sản số 150524-779695-01-SME/TC ngày 22/05/2024.

- Các khoản tiết kiệm của công ty gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

(3) Là khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Quân đội theo hợp đồng tín dụng số 268514.24.058.17536.TD ngày 23 tháng 12 năm 2024. Hạn mức tín dụng là 50.000.000.000 VND. Thời hạn duy trì hạn mức tới ngày 10/12/2025. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày nhận nợ, lãi suất vay được quy định theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo rằng:

- Toàn bộ hàng hóa đã, đang và sẽ hình thành từ phương án được MB cấp tín dụng luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh.
- Toàn bộ số tiền dư và lãi phát sinh trên tài khoản số 0091188688999 mở tại MB.

4.17.2. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn

	Số đầu kỳ		Trong năm		Số cuối kỳ	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay dài hạn</b>	<b>465.042.000</b>	<b>465.042.000</b>	-	<b>465.042.000</b>	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông	383.142.000	383.142.000	-	383.142.000	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	81.900.000	81.900.000	-	81.900.000	-	-
<b>Nợ thuế tài chính dài hạn</b>	<b>661.718.750</b>	<b>661.718.750</b>	-	<b>300.781.250</b>	<b>360.937.500</b>	<b>360.937.500</b>
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Chaillease - Chi nhánh Hà Nội (4)	661.718.750	661.718.750	-	300.781.250	360.937.500	360.937.500
<b>Trong đó:</b>	<b>1.126.760.750</b>	<b>1.126.760.750</b>	-	<b>765.823.250</b>	<b>360.937.500</b>	<b>360.937.500</b>
<b>Số phải trả trong vòng 12 tháng:</b>	<b>1.126.760.750</b>	<b>1.126.760.750</b>			<b>360.937.500</b>	<b>360.937.500</b>
Nợ dài hạn đến hạn trả	1.126.760.750	1.126.760.750			360.937.500	360.937.500
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông	383.142.000	383.142.000			-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	81.900.000	81.900.000			-	-
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Chaillease - Chi nhánh Hà Nội (4)	661.718.750	661.718.750			360.937.500	360.937.500
<b>Vay và nợ thuế tài chính dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			<b>-</b>	<b>-</b>

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn:

(4) Hợp đồng cho thuê tài chính số C211237212 ký ngày 27/12/2021 với Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chaillease – Chi nhánh Hà Nội, giá trị thuê 2.887.500.000 VND, thời hạn thuê 48 tháng, lãi suất quy định theo từng thời điểm.



CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ XÂY DỰNG ĐÔNG DƯƠNG  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Mẫu số B 09a - DN

4.18. Vốn chủ sở hữu

4.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng VND
Số dư đầu năm trước	120.000.000.000	(114.500.000)	35.287.203	24.924.425.013	144.845.212.216
Tăng trong năm trước	-	-	-	4.353.848.409	4.353.848.409
- Lãi trong năm trước	-	-	-	4.353.848.409	4.353.848.409
Số dư cuối năm trước	120.000.000.000	(114.500.000)	35.287.203	29.278.273.422	149.199.060.625
Số dư đầu kỳ này	120.000.000.000	(114.500.000)	35.287.203	29.278.273.422	149.199.060.625
Tăng trong kỳ	-	-	-	1.485.014.006	1.485.014.006
- Lãi trong kỳ	-	-	-	1.485.014.006	1.485.014.006
Số dư cuối kỳ này	120.000.000.000	(114.500.000)	35.287.203	30.763.287.428	150.684.074.631

4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Ông Nguyễn Viết Cường	14.237.000.000	11,86%	5.869.000.000	4,89%
Ông Lê Văn Hòa	10.000.000.000	8,33%	10.000.000.000	8,33%
Ông Đặng Thanh Sơn	7.426.670.000	6,19%	7.426.670.000	6,19%
Ông Vũ Hoàng	7.130.650.000	5,94%	7.130.650.000	5,94%
Các cổ đông khác	81.205.680.000	67,67%	89.573.680.000	74,64%
	<b>120.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại ngày đầu kỳ	120.000.000.000	120.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	120.000.000.000	120.000.000.000

4.18.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.000.000	12.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	12.000.000	12.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.000.000	12.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	đồng/CP.

4.19. Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dollar Mỹ (USD)	80,43	113,42
Euro (EUR)	114,34	130,05



**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu kinh doanh gỗ	73.931.251.258	57.476.114.500
Doanh thu mua bán cát	105.430.173.650	173.840.350.006
Doanh thu khác	16.164.257.573	58.400.000
	<b>195.525.682.481</b>	<b>231.374.864.506</b>

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của hoạt động kinh doanh gỗ	68.398.180.539	43.736.507.500
Giá vốn của hoạt động mua bán cát	103.041.062.780	171.346.426.099
Dự phòng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	283.587.664	-
Giá vốn của hoạt động khác	15.270.977.784	-
	<b>186.993.808.767</b>	<b>215.082.933.599</b>

**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	255.247.100	15.222.847
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	113.888.276	732.995.787
	<b>369.135.376</b>	<b>748.218.634</b>

**5.4. Chi phí tài chính**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay, thuê tài chính	4.916.566.852	5.038.538.082
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	3.557.063.812
	<b>4.916.566.852</b>	<b>8.595.601.894</b>

**5.5. Chi phí bán hàng**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	257.878.429	320.508.100
Chi phí khấu hao tài sản cố định	78.536.910	248.194.803
Chi phí dịch vụ mua ngoài	66.395.070	757.876.065
Chi phí khác bằng tiền	2.648.546	720.000
	<b>405.458.955</b>	<b>1.327.298.968</b>



**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	634.370.642	1.465.831.697
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	611.000	-
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	404.597.808	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	25.507.818
Thuế, phí và lệ phí	54.167.538	193.382.164
Chi phí dịch vụ mua ngoài	379.987.072	374.345.202
Chi phí khác bằng tiền	105.870.250	19.686.127
	<b>1.579.604.310</b>	<b>2.078.753.008</b>

**5.7. Thu nhập khác**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập khác	910.012	-
	<b>910.012</b>	<b>-</b>

**5.8. Chi phí khác**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền phạt chậm nộp	85.970.323	-
Các khoản vi phạm hành chính	-	202.574.910
Lỗi từ hoạt động thanh lý tài sản cố định	-	368.465.048
- Giá trị còn lại và chi phí thanh lý	-	368.465.048
Chi phí khác	61.701.681	395.690.182
	<b>147.672.004</b>	<b>966.730.140</b>

**5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	367.602.975	784.863.831
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>367.602.975</b>	<b>784.863.831</b>

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ được tính như sau:



	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>1.852.616.981</b>	<b>4.071.765.531</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng	147.634.403	598.265.092
+) Chi phí không hợp lệ	147.634.403	598.265.092
- Các khoản điều chỉnh giảm	(162.236.507)	(745.711.468)
+) Lãi chênh lệch tỷ giá từ đánh giá các khoản mục tiền cuối kỳ	(641.468)	(413.285)
+) Lãi chênh lệch tỷ giá từ đánh giá các khoản mục phải thu cuối kỳ	(161.595.039)	(745.298.183)
<b>Lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>1.838.014.877</b>	<b>3.924.319.155</b>
Thu nhập từ HĐKD chịu thuế suất 20%	1.838.014.877	3.924.319.155
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp</b>		
Chi phí thuế TNDN từ HĐKD chịu thuế suất 20%	367.602.975	784.863.831
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp</b>	<b>367.602.975</b>	<b>784.863.831</b>
<b>5.10. Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu</b>		
	Kỳ này	Kỳ trước
<b>a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	1.485.014.006	3.286.901.700
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	1.485.014.006	3.286.901.700
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	12.000.000	12.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ Cổ phiếu)</b>	<b>124</b>	<b>274</b>
<b>5.11. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	76.153.665.251	35.457.389.814
Chi phí nhân công	892.249.071	2.747.088.797
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.253.642.336	2.716.364.602
Chi phí dự phòng	283.587.664	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	500.549.680	1.711.423.466
Chi phí khác bằng tiền	108.518.796	20.406.127
	<b>80.192.212.798</b>	<b>42.652.672.806</b>
<b>6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ</b>		
<b>6.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	153.800.327.232	201.735.472.543
	<b>153.800.327.232</b>	<b>201.735.472.543</b>



6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	140.351.197.666	198.758.257.057
	<u>140.351.197.666</u>	<u>198.758.257.057</u>

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

7.1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết kỳ 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 này.

7.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

7.2.1. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

**Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt :**

Tổng thu nhập Ban Tổng Giám đốc và thù lao của Hội đồng Quản trị được hưởng trong năm như sau:

	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>			
Ông Vũ Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	152.520.000	152.540.000
<b>Ban kiểm soát</b>			
Ông Ngô Trọng Tú	Thành viên	102.021.645	103.100.000
Ông Nguyễn Tuấn San	Thành viên	-	91.400.000
		<u>254.541.645</u>	<u>470.840.000</u>

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc</b>			
Ông Vũ Hoàng	Vay	10.000.000.000	-
Ông Vũ Hoàng	Trả nợ vay	10.000.000.000	-



Ngoài các giao dịch và số dư với bên liên quan đã thuyết minh ở trên, Công ty không phát sinh giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

**7.2.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các công ty mẹ, các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

**Danh sách các bên liên quan khác**

Bên liên quan khác	Địa điểm	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	Hà Nội	Công ty có cùng thành viên chủ chốt

**Giao dịch với các bên liên quan khác**

	Nội dung giao dịch	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	Doanh thu bán gỗ	15.549.657.804	15.767.640.684

**Số dư các khoản phải thu với bên liên quan khác:**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	9.610.657.804	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ XÂY DỰNG ĐÔNG DƯƠNG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

**1.3. Thông tin về bộ phận**

Trong kỳ, việc ra các quyết định quản lý của công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do đó, Công ty trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

Chỉ tiêu	Kinh doanh gỗ VND	Mua bán cát VND	Hoạt động khác VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	73.931.251.258	105.430.173.650	16.164.257.573	195.525.682.481
2. Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
3. Khấu hao và chi phí phân bổ	68.681.768.203	103.041.062.780	15.270.977.784	186.993.808.767
4. Lợi nhuận từ hoạt động KD	5.249.483.055	2.389.110.870	893.279.789	8.531.873.714
5. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	-	-	-	-
6. Tài sản bộ phận cuối kỳ	122.386.053.500	174.529.480.474	26.758.368.869	323.673.902.843
<b>Tổng Tài sản cuối kỳ</b>	<b>122.386.053.500</b>	<b>174.529.480.474</b>	<b>26.758.368.869</b>	<b>323.673.902.843</b>
7. Nợ phải trả bộ phận cuối kỳ	65.410.100.056	93.278.526.875	14.301.201.281	172.989.828.212
<b>Tổng Nợ phải trả cuối kỳ</b>	<b>65.410.100.056</b>	<b>93.278.526.875</b>	<b>14.301.201.281</b>	<b>172.989.828.212</b>



7.4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế - Chi nhánh Hà Nội, số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cùng thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 của Công ty đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.

Người lập biểu  
Trần Phương Lan



Kế toán trưởng  
Nguyễn Thị Kim Loan



Tổng Giám đốc  
Vũ Hoàng  
Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 08 năm 2025

