

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

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025





## MỤC LỤC

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	1 - 2
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	3 - 4
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 41



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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 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 năm tài chính 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

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.

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 kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.



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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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. Trong việc lập báo cáo tài chính 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 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp 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 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. 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.

### **PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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.

### **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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 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 08/2026/TT-BTC 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 ngày 18/09/2024 và Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025 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  
Thành phố Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2026



Số: 14071/2025/BCTC/IAVHN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**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 kiểm toán Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Đông Dương (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2026, từ trang 5 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và các thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo.

### **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 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 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 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 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 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 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 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.

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 theo)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.



**NGUYỄN THỊ THÙY**

**Giám đốc**

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

**ĐỖ THỊ THU HUYỀN**

**Kiểm toán viên**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2991-2024-283-1

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

Hà Nội, Ngày 28 tháng 03 năm 2026



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>287.067.153.775</b>	<b>274.785.141.123</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>539.221.424</b>	<b>5.718.855.441</b>
1. Tiền	111		539.221.424	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>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>154.848.780.031</b>	<b>63.980.862.072</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	89.644.030.903	53.175.713.084
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	11.488.430.461	476.000.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	30.500.000.000	10.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	25.976.628.184	329.148.988
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.8	(2.760.309.517)	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.6</b>	<b>131.422.378.107</b>	<b>204.259.176.786</b>
1. Hàng tồn kho	141		132.504.477.728	205.341.276.407
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.082.099.621)	(1.082.099.621)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>256.774.213</b>	<b>826.246.824</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	129.366.219	495.089.334
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	154.469.503
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.9	127.407.994	176.687.987
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>42.869.181.006</b>	<b>47.583.553.489</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	<b>215.646.400</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	-	215.646.400
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>42.844.496.003</b>	<b>47.307.428.678</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	42.333.056.003	44.170.988.680
- Nguyên giá	222		91.593.987.518	88.600.605.700
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(49.260.931.515)	(44.429.617.020)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.11	-	2.624.999.998
- Nguyên giá	225		-	3.500.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(875.000.002)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.12	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>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>24.685.003</b>	<b>60.478.411</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	24.685.003	60.478.411
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>329.936.334.781</b>	<b>322.368.694.612</b>




**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tai ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>177.697.291.628</b>	<b>173.169.633.987</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>177.697.291.628</b>	<b>173.169.633.987</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	22.558.163.942	22.806.590.766
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	19.093.030.202	17.622.601.062
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.9	9.070.408.524	6.027.511.684
4. Phải trả người lao động	314		165.757.309	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	1.124.429.305	422.233.997
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		54.000.000	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	4.989.396.749	2.502.222.461
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	120.630.343.196	123.776.711.616
9. 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>152.239.043.153</b>	<b>149.199.060.625</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.18	<b>152.239.043.153</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		32.318.255.950	29.278.273.422
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		29.278.273.422	24.924.425.013
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		3.039.982.528	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 (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>329.936.334.781</b>	<b>322.368.694.612</b>



Người lập biểu  
Trần Trung Quân



Kế toán trưởng  
Nguyễn Thị Kim Loan



Tổng Giám đốc  
Vũ Hoàng  
Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 03 năm 2026



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	401.819.773.672	426.754.447.931
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	10		<b>401.819.773.672</b>	<b>426.754.447.931</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	381.082.746.632	401.308.680.360
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	20		<b>20.737.027.040</b>	<b>25.445.767.571</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	1.469.661.838	277.879.756
7. Chi phí tài chính	22	6.4	10.060.067.086	12.411.920.099
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		9.869.763.320	9.588.136.659
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	666.126.419	1.782.693.317
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	6.091.954.904	3.264.665.342
10. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	30		<b>5.388.540.469</b>	<b>8.264.368.569</b>
11. Thu nhập khác	31	6.7	44.782.283	-
12. Chi phí khác	32	6.8	871.224.900	2.398.048.783
13. <b>Lỗ khác (40 = 31 - 32)</b>	40		<b>(826.442.617)</b>	<b>(2.398.048.783)</b>
14. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	50		<b>4.562.097.852</b>	<b>5.866.319.786</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	1.522.115.324	1.512.471.377
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	60		<b>3.039.982.528</b>	<b>4.353.848.409</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	253	363
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9	253	363

Người lập biểu  
Trần Trung Quân

Kế toán trưởng  
Nguyễn Thị Kim Loan

Tổng Giám đốc  
Vũ Hoàng  
Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 03 năm 2026





**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025  
 (theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	4.562.097.852	5.866.319.786
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	02	4.503.004.946	5.199.829.994
- Các khoản dự phòng	03	2.760.309.517	1.082.099.621
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	28.708.727	(2.823.783.440)
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1.167.189.752)	119.721.655
- Chi phí lãi vay	06	9.869.763.320	9.588.136.659
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	20.556.694.610	19.032.324.275
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(72.309.830.719)	222.269.167.127
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	72.836.798.679	(18.787.841.982)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	9.767.995.393	(207.418.308.420)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	401.516.523	(555.567.745)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(9.530.568.012)	(9.165.902.662)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.955.279.964)	(2.494.125.122)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>17.767.326.510</b>	<b>2.879.745.471</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(46.200.000)	-
2. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	50.000.000	1.153.636.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(57.646.000.000)	(10.000.000.000)
4. Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ khác	24	36.146.000.000	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.695.607.893	15.742.770
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(19.800.592.107)</b>	<b>(8.830.620.866)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025  
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	259.403.547.932	295.505.764.546
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(261.888.197.602)	(287.663.778.486)
3. Trả tiền nợ gốc thuê tài chính	35	(661.718.750)	(721.875.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(3.146.368.420)</b>	<b>7.120.111.060</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(5.179.634.017)</b>	<b>1.169.235.665</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>5.718.855.441</b>	<b>4.549.354.068</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	265.708
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>539.221.424</b>	<b>5.718.855.441</b>

Người lập biểu  
Trần Trung Quân

Kế toán trưởng  
Nguyễn Thị Kim Loan

Tổng Giám đốc  
Vũ Hoàng  
Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 03 năm 2026





## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các báo cáo tài chính 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 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 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2025 là: 17 người ( ngày 01 tháng 01 năm 2025: 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 năm, 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;
- 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 năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm không có đặc điểm gì đặc biệt ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính.

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

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty đảm bảo tính so sánh.



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

### **2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính 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

Báo cáo tài chính 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**

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

## **3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH NHƯNG CHƯA CÓ HIỆU LỰC**

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho các văn bản như sau:

- Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp (trừ các nội dung liên quan đến kế toán cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước);
- Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200;
- Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư 200;
- Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2012 hướng dẫn kế toán áp dụng cho đơn vị chủ đầu tư.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các báo cáo tài chính của Công ty cho các kỳ kế toán trong tương lai, bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

## **4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

### **4.1. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính 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 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 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. 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.



#### **4.2. 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 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.

#### **4.3. Công cụ tài chính**

##### *Ghi nhận ban đầu*

##### *Tài sản tài chính*

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc phát hành tài sản tài chính đó.

##### *Nợ phải trả tài chính*

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

##### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

#### **4.4. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch 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 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 năm tài chính và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. 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.



**4.5. 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.

**4.6. 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.

**4.7. 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 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.

**4.8. 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:

	<u>Năm nay</u>
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

**4.9. 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:

**Số năm**

Máy móc và thiết bị

12 năm

**4.10. 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.

**4.11. 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.

**4.12. 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.

#### **4.13. 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.

#### **4.14. 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.

#### **4.15. 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.

#### **4.16. 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.

#### **4.17. 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 năm tài chính. 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 năm tài chính.
- 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.

**4.18. 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 năm.

**4.19. 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.

**4.20. 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.

**4.21. 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.

**4.22. 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 năm. 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 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.

#### **4.23. 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.

### **5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

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

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	480.912.365	939.442.825
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	58.309.059	779.412.616
Các khoản tương đương tiền	-	4.000.000.000
	<b>539.221.424</b>	<b>5.718.855.441</b>



**5.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư An Nhân	16.846.174.868	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	10.104.867.674	-
Công ty Cổ phần Việt - Séc	10.063.228.792	-
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Long Dương Việt Nam	10.045.510.676	-
Công ty Cổ phần TM & DV Bắc Việt Green	7.781.305.672	26.881.843.896
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Lục Thủy	6.192.000.000	-
Công ty TNHH Nguyên Phương Thành	5.540.131.080	-
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Sơn Hồng	3.926.627.280	-
Công ty TNHH Thương mại M&K Việt Nam	-	1.954.714.600
Các khoản phải thu khách hàng khác	19.144.184.861	24.339.154.588
	<b>89.644.030.903</b>	<b>53.175.713.084</b>
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết thuyết minh số 8.2)</b>	<b>10.104.867.674</b>	<b>-</b>

**5.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Công ty Cổ phần Trường Thịnh Mekong	8.209.150.461	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Việt Nam	3.098.000.000	-
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ MB	-	200.000.000
Công ty TNHH Hăng Kiểm Toán và Định Giá ASCO	158.000.000	158.000.000
Công ty TNHH Thương mại M&K Việt Nam	-	100.000.000
Các khoản trả trước người cho bán khác	23.280.000	18.000.000
	<b>11.488.430.461</b>	<b>476.000.000</b>



**5.4. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Ông Vũ Phong (i)	10.000.000.000	-
Ông Trần Trung Quân (ii)	6.000.000.000	10.000.000.000
Bà Trần Thị Huyền Lương (iii)	6.000.000.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Anh (iv)	3.500.000.000	-
Ông Vũ Quý (v)	3.000.000.000	-
Bà Trần Thị Nhài (vi)	2.000.000.000	-
	<b>30.500.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 8.2)</b>	<b>16.000.000.000</b>	<b>-</b>

- (i) Khoản cho ông Vũ Phong vay theo hợp đồng cho vay tiền ngày 16 tháng 09 năm 2025 số tiền 10.000.000.000 VND với lãi suất 7,5%/năm, thời hạn vay là 06 tháng, tài sản đảm bảo là tài sản của ông Vũ Phong đang cho Công ty dùng để thế chấp khoản vay Ngân hàng BIDV.
- (ii) Khoản cho ông Trần Trung Quân vay theo hợp đồng cho vay tiền ngày 11 tháng 11 năm 2025 số tiền 6.000.000.000 VND với lãi suất 7,5%/năm, thời hạn vay là 06 tháng, tài sản đảm bảo là tài sản của ông Trần Trung Quân đang cho Công ty dùng để thế chấp khoản vay Ngân hàng VPB.
- (iii) Khoản cho bà Trần Thị Huyền Lương vay theo hợp đồng cho vay tiền ngày 25 tháng 08 năm 2025 số tiền 6.000.000.000 VND với lãi suất 7,5%/năm, thời hạn vay là 06 tháng, tài sản đảm bảo là tài sản của bà Trần Thị Huyền Lương đang cho Công ty dùng để thế chấp khoản vay Ngân hàng BIDV.
- (iv) Khoản cho ông Nguyễn Hoàng Anh vay theo hợp đồng cho vay tiền ngày 12 tháng 11 năm 2025 số tiền 3.500.000.000 VND với lãi suất 7,5%/năm, thời hạn vay là 06 tháng, tài sản đảm bảo là tài sản của ông Nguyễn Hoàng Anh đang cho Công ty dùng để thế chấp khoản vay Ngân hàng VPB.
- (v) Khoản cho ông Vũ Quý vay theo hợp đồng cho vay tiền ngày 05 tháng 08 năm 2025 số tiền 3.00.000.000 VND với lãi suất 7,5%/năm, thời hạn vay là 06 tháng, tài sản đảm bảo là tài sản của ông Vũ Quý đang cho Công ty dùng để thế chấp khoản vay Ngân hàng BIDV.
- (vi) Khoản cho bà Trần Thị Nhài vay theo hợp đồng cho vay tiền ngày 30 tháng 07 năm 2025 số tiền 2.00.000.000 VND với lãi suất 7,5%/năm, thời hạn vay là 06 tháng, tài sản đảm bảo là tài sản của bà Trần Thị Nhài đang cho Công ty dùng để thế chấp khoản vay Ngân hàng BIDV.

**5.5. Phải thu khác**

**5.5.1. Phải thu ngắn hạn khác**

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá trị VND</b>	<b>Dự phòng VND</b>	<b>Giá trị VND</b>	<b>Dự phòng VND</b>
Tạm ứng	20.000.000.000	-	-	-
Đặt cọc, ký quỹ ký cược	5.000.000.000	-	-	-
Lãi tiền cho vay	834.427.398	-	262.136.986	-
Phải thu khác	142.200.786	-	67.012.002	-
	<b>25.976.628.184</b>	<b>-</b>	<b>329.148.988</b>	<b>-</b>



5.5.2. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký cược, ký quỹ		-	215.646.400	-
	-	-	215.646.400	-

5.6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	65.639.503.057	-	128.804.879.878	-
Chi phí SXKD dở dang	35.258.627.671	(1.082.099.621)	54.566.417.029	(1.082.099.621)
Hàng hóa	33.944.560	-	21.969.979.500	-
Thành phẩm	31.572.402.440	-	-	-
	132.504.477.728	(1.082.099.621)	205.341.276.407	(1.082.099.621)

5.7. Chi phí trả trước

5.7.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí bảo hiểm	129.366.219	465.572.667
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	29.516.667
	129.366.219	495.089.334

5.7.2 Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	18.894.063	35.808.585
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.790.940	24.669.826
	24.685.003	60.478.411



**ÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ XÂY DỰNG ĐÔNG DƯƠNG**  
**HUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Mẫu số B 09 - DN

**8. Nợ xấu**

	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi.						
- Công ty cổ phần ô tô Trung Thương	Từ 2 - 3 năm	207.830.000	(145.481.000)	Từ 1 - 2 năm	207.830.000	-
- MEKEU FONKO EPSE NYINYIKOUA JOSIANE	Từ 1 - 2 năm	1.501.573.060	(749.957.406)	Dưới 1 năm	1.501.573.060	-
- JOLISH AND CO LTD	Từ 2 - 3 năm	1.023.592.479	(719.269.238)	Từ 1 - 2 năm	1.023.592.479	-
- MUTED FONGOD	Từ 2 - 3 năm	429.088.400	(296.484.398)	Từ 1 - 2 năm	429.088.400	-
- KN AND CO.,LTD	Từ 1 - 2 năm	1.483.063.717	(757.517.475)	Dưới 1 năm	1.483.063.717	-
- Công ty TNHH Khoa Học Ứng Dụng QMC	Từ 2 - 3 năm	18.000.000	(12.600.000)	Từ 1 - 2 năm	18.000.000	-
- Công ty TNHH Kiểm Toán và Định Giá ASCO	Từ 1 - 2 năm	158.000.000	(79.000.000)	Dưới 1 năm	158.000.000	-
		4.821.147.656	(2.760.309.517)		4.821.147.656	-

**9. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp/Được khấu trừ VND	Số đã nộp/Đã khấu trừ VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế GTGT	1.014.132.936	-	35.915.089.680	29.442.615.372	7.486.607.244	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	127.407.994	-	-	-	127.407.994
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.805.840.351	-	1.522.115.324	3.955.279.964	1.372.675.711	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	49.279.993	79.936.089	23.900.767	6.755.329	-
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>37.521.141.093</b>	<b>34.428.964.260</b>	<b>9.070.408.524</b>	<b>127.407.994</b>

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



10. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng VND
<b>NGUỒN GIÁ</b>						
Số đầu năm	50.150.371.159	36.336.432.586	1.642.327.273	379.894.682	91.580.000	88.600.605.700
Tăng trong năm	-	3.546.200.000	-	-	-	3.546.200.000
- <i>Mua lại TSCĐ thuê tài chính</i>		3.546.200.000	-			3.546.200.000
Giảm trong năm	-	-	552.818.182	-	-	552.818.182
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>			552.818.182			552.818.182
Số cuối năm	50.150.371.159	39.882.632.586	1.089.509.091	379.894.682	91.580.000	91.593.987.518
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số đầu năm	19.849.577.928	22.928.927.579	1.237.271.742	322.259.771	91.580.000	44.429.617.020
Tăng trong năm	2.111.642.763	3.115.416.090	115.105.004	35.841.091	-	5.378.004.948
- <i>Khấu hao trong năm</i>	2.111.642.763	2.070.277.197	115.105.004	35.841.091	-	4.332.866.055
- <i>Mua lại TSCĐ thuê tài chính</i>	-	1.045.138.893	-	-	-	1.045.138.893
Giảm trong năm	-	-	546.690.453	-	-	546.690.453
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	546.690.453	-	-	546.690.453
Số cuối năm	21.961.220.691	26.044.343.669	805.686.293	358.100.862	91.580.000	49.260.931.515
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày đầu năm	30.300.793.231	13.407.505.007	405.055.531	57.634.911	-	44.170.988.680
Tại ngày cuối năm	28.189.150.468	13.838.288.917	283.822.798	21.793.820	-	42.333.056.003
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:						
Tại ngày đầu năm	2.433.404.764	9.582.195.493	430.000.000	53.783.773	91.580.000	12.590.964.030
Tại ngày cuối năm	2.433.404.764	9.582.195.493	430.000.000	53.783.773	91.580.000	12.590.964.030
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:						
Tại ngày đầu kỳ	2.799.411.576	-	265.656.364	-	-	3.065.067.940
Tại ngày cuối năm	2.548.416.592	-	208.730.000	-	-	2.757.146.592



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

	Máy móc, thiết bị VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số đầu năm	3.500.000.000	3.500.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	3.500.000.000	3.500.000.000
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	3.500.000.000	3.500.000.000
Số cuối năm	-	-
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số đầu năm	875.000.002	875.000.002
Tăng trong năm	170.138.891	170.138.891
- Khấu hao trong năm	170.138.891	170.138.891
Giảm trong năm	1.045.138.893	1.045.138.893
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	1.045.138.893	1.045.138.893
Số cuối năm	-	-
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày đầu năm	2.624.999.998	2.624.999.998
Tại ngày cuối năm	-	-

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

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

Tại ngày đầu năm	-
Tại ngày cuối năm	-

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:

Tại ngày đầu năm	-
Tại ngày cuối năm	-



**5.13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Vật liệu Công nghệ Cao Kim Nam	16.821.021.938	16.821.021.938	-	-
- 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
- Công ty TNHH Thương mại-Xuất nhập khẩu Quốc tế Quang Thành-South America	-	-	2.219.896.325	2.219.896.325
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Vinh Hưng tại Bắc Ninh	160.654.790	160.654.790	188.378.885	188.378.885
- Phải trả các đối tượng khác	4.096.174.438	4.096.174.438	2.795.879.129	4.276.191.905
	<b>22.558.163.942</b>	<b>22.558.163.942</b>	<b>22.806.590.766</b>	<b>24.286.903.542</b>

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Guo Hui SG International Trading (Singapore) Pte.LTD	16.676.218.852	16.676.218.852
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Khánh Ngọc	2.273.378.680	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác	143.432.670	946.382.210
	<b>19.093.030.202</b>	<b>17.622.601.062</b>

**5.15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí lãi vay	761.429.305	422.233.997
Thu lao của HĐQT và BKS	288.000.000	-
Chi phí khác	75.000.000	-
	<b>1.124.429.305</b>	<b>422.233.997</b>



5.16. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Bảo hiểm xã hội	2.006.877.968	1.761.527.168
Bảo hiểm y tế	309.361.725	265.347.675
Bảo hiểm thất nghiệp	135.992.800	116.749.600
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.000.000.000	-
Phải trả, phải nộp khác	537.164.256	358.598.018
	<b>4.989.396.749</b>	<b>2.502.222.461</b>



17. Vay và nợ thuê tài chính

17.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	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>259.403.547.932</b>	<b>261.423.155.602</b>	<b>120.630.343.196</b>	<b>120.630.343.196</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông (1)	44.468.780.678	44.468.780.678	46.320.214.048	66.091.339.241	24.697.655.485	24.697.655.485
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (2)	76.148.134.988	76.148.134.988	185.933.333.884	170.198.781.161	91.882.687.711	91.882.687.711
Bà Vũ Hồng Ngọc (3)	-	-	15.150.000.000	11.100.000.000	4.050.000.000	4.050.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội	2.033.035.200	2.033.035.200	2.000.000.000	4.033.035.200	-	-
Ông Vũ Hoàng	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 5.17.2)</b>	<b>1.126.760.750</b>	<b>1.126.760.750</b>			<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>123.776.711.616</b>	<b>123.776.711.616</b>	<b>259.403.547.932</b>	<b>261.423.155.602</b>	<b>120.630.343.196</b>	<b>120.630.343.196</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 01/2025/11011773 ngày 05 tháng 08 năm 2025. Hạn mức cho vay là 40.610.000.000 VND, thời hạn cấp tín dụng 12 tháng. Khoản vay nhằm mục đích bổ sung 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 01/2021/11011773/HĐBĐ và 02/2021/11011773/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 03/2021/11011773/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 02/2020/11011773/HĐBĐ ngày 01/07/2020 của ông Nguyễn Văn Tân và bà Trần Thị Huyền Lương – bên liên quan, cần hộ chung cư theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2019/11376044/HĐBĐSBBS ngày 06/11/2019 của ông Đặng Thanh Sơn và bà Trần Thị Nhái – không phải bên liên quan, quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 03/2019/11011773/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 05/2018/11011773/HĐBĐ ngày 05/10/2018 của ông Vũ Quý và bà Nguyễn Thị Thu Hiền – không phải bên liên quan, cần hộ chung cư theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 4/2018/11011773/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 5 chỗ BMW theo hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2018/11011773/HĐBĐ ngày 04/06/2018, đăng ký xe số 764944 biển kiểm soát 30G-590.50 do Công an Thành phố Hà Nội cấp ngay 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 tín dụng số CLC-52819-01 ký ngày 05 tháng 08 năm 2025. Hạn mức cho vay 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 ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng:

- Công trình là Nhà máy sản xuất đồ gỗ nội thất Đông Dương, thuộc sở hữu của Bên Thế chấp theo GCN Quyền sở hữu đất số AK 672082, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất : T00652 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 21/04/2008;
- Cầm cố bằng 01 Thỏa thuận tiền gửi có kỳ hạn số 02-DD do VPBank phát hành cho công ty theo Hợp đồng cầm cố số CLC-46292-779695-HDTC-01 ký ngày 28/05/2025 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
- Cầm cố bằng 01 Thỏa thuận tiền gửi có kỳ hạn số 03-DD do VPBank phát hành cho công ty theo Hợp đồng cầm cố số CLC-46802-779695-HDTC-01 ký ngày 03/06/2025 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có); và
- Cầm cố bằng 01 Tiền gửi số 399817714 VPBank phát hành cho công ty theo Hợp đồng cầm cố số 01/779695/VPB-DD ký ngày 24/03/2025 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

(3) Phản ánh khoản vay ngắn hạn với bà Vũ Hồng Ngọc – bên liên quan theo hợp đồng ngày 28 tháng 12 năm 2025, số tiền vay 4.050.000.000 VND; thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2025; lãi suất 12% năm. Tiền lãi được trả vào ngày mùng 10 hàng tháng. Khoản vay nhằm mục đích nộp tiền vào Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Hà Đông để giảm dư nợ vay của Công ty. Khoản vay được đảm bảo bằng:

- Dùng tài sản thuộc sở hữu của Công ty làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty trong khoản vay này;
- Trong trường hợp nào đó mà khoản nợ của Công ty không được trả thì toàn bộ các cổ đông góp vốn thành lập Công ty có trách nhiệm dùng nguồn vốn riêng của mình (theo tỷ lệ vốn góp) để trả nợ.



17.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	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>-</b>	<b>465.042.000</b>	<b>-</b>	<b>-</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 thuê tài chính dài hạn</b>	<b>661.718.750</b>	<b>661.718.750</b>		<b>661.718.750</b>		
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Chailease - Chi nhánh Hà Nội	661.718.750	661.718.750		661.718.750		
<b>Trong đó:</b>	<b>1.126.760.750</b>	<b>1.126.760.750</b>	<b>-</b>	<b>1.126.760.750</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Số phải trả trong vòng 12</b>	<b>1.126.760.750</b>	<b>1.126.760.750</b>			<b>-</b>	<b>-</b>
Nợ dài hạn đến hạn trả	1.126.760.750	1.126.760.750				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông (4)	383.142.000	383.142.000				
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm (5)	81.900.000	81.900.000				
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Chailease - Chi nhánh Hà Nội (6)	661.718.750	661.718.750				
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			<b>-</b>	<b>-</b>



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

**5.18. Vốn chủ sở hữu**

**5.18.1. 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
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>35.287.203</b>	<b>24.924.425.013</b>	<b>124.959.712.216</b>
Tăng trong năm trước	20.000.000.000	-	-	4.353.848.409	24.353.848.409
- Tăng vốn trong năm trước	20.000.000.000	-	-	-	20.000.000.000
- Lãi trong năm trước	-	-	-	4.353.848.409	4.353.848.409
Giảm khác	-	(114.500.000)	-	-	(114.500.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>(114.500.000)</b>	<b>35.287.203</b>	<b>29.278.273.422</b>	<b>149.199.060.625</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>(114.500.000)</b>	<b>35.287.203</b>	<b>29.278.273.422</b>	<b>149.199.060.625</b>
Tăng trong năm	-	-	-	3.039.982.528	3.039.982.528
- Lãi trong năm	-	-	-	3.039.982.528	3.039.982.528
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>(114.500.000)</b>	<b>35.287.203</b>	<b>32.318.255.950</b>	<b>152.239.043.153</b>



5.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
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%
Bà Nguyễn Thị Thuyền	186.670.000	0,16%	6.766.670.000	5,64%
Ông Nguyễn Xuân Mười	88.000.000	0,07%	10.088.000.000	8,41%
Bà Nguyễn Thị Thiện	-		9.649.000.000	8,04%
Các cổ đông khác	95.168.010.000	79,31%	68.939.010.000	57,45%
	<b>120.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại ngày đầu năm	120.000.000.000	120.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	120.000.000.000	120.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

5.18.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm 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
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.000.000	12.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

5.19. Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dollar Mỹ (USD)	60,63	113,42
Euro (EUR)	108,83	130,05



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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu kinh doanh gỗ	233.008.457.281	151.981.715.065
Doanh thu mua bán cát	167.116.175.650	274.514.332.866
Doanh thu khác	1.695.140.741	258.400.000
	<b>401.819.773.672</b>	<b>426.754.447.931</b>

**6.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hoạt động kinh doanh gỗ	217.502.337.237	130.593.491.761
Giá vốn của hoạt động mua bán cát	163.580.409.395	269.633.088.978
Dự phòng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	1.082.099.621
	<b>381.082.746.632</b>	<b>401.308.680.360</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.123.317.481	277.879.756
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	346.344.357	-
	<b>1.469.661.838</b>	<b>277.879.756</b>

**6.4. Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay, thuê tài chính	9.869.763.320	9.588.136.659
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	161.595.039	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	28.708.727	2.823.783.440
	<b>10.060.067.086</b>	<b>12.411.920.099</b>

**6.5. Chi phí bán hàng**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân công	387.740.576	650.465.200
Chi phí khấu hao tài sản cố định	150.946.094	332.518.317
Chi phí dịch vụ mua ngoài	125.518.476	785.831.259
Chi phí khác bằng tiền	1.921.273	13.878.541
	<b>666.126.419</b>	<b>1.782.693.317</b>



6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân công	1.347.898.452	2.091.152.259
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	611.000	108.563.175
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	800.371.992	75.021.276
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	32.925.757
Thuế, phí và lệ phí	82.348.211	208.504.878
Trích lập dự phòng	2.760.309.517	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	659.187.072	537.219.378
Chi phí khác bằng tiền	441.228.660	211.278.619
	<b>6.091.954.904</b>	<b>3.264.665.342</b>

6.7. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi từ hoạt động thanh lý tài sản cố định	56.127.729	-
- Thu nhập khác từ việc thanh lý tài sản cố định	50.000.000	-
- Giá trị còn lại và chi phí thanh lý	(6.127.729)	-
Thu nhập khác	910.012	-
	<b>44.782.283</b>	<b>-</b>

6.8. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản vi phạm hành chính	432.968.047	1.886.575.372
Lỗ từ hoạt động thanh lý tài sản cố định	-	397.601.411
- Thu nhập khác từ việc thanh lý tài sản cố định	-	1.153.636.364
- Giá trị còn lại và chi phí thanh lý	-	1.551.237.775
Chi phí khác	438.256.853	113.872.000
	<b>871.224.900</b>	<b>2.398.048.783</b>

6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	1.522.115.324	1.512.471.377
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>1.522.115.324</b>	<b>1.512.471.377</b>



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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>4.562.097.852</b>	<b>5.866.319.786</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng	3.048.478.766	2.441.600.991
+) Chi phí không hợp lệ	871.224.900	1.966.556.910
+) Lãi chênh lệch tỷ giá từ đánh giá các khoản mục tiền, phải thu cuối năm trước	745.563.891	-
+) Lỗ chênh lệch tỷ giá các khoản phải thu cuối năm	28.708.727	-
+) Lãi vay không được trừ	1.402.981.248	475.044.081
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(745.563.891)
+) Lãi chênh lệch tỷ giá từ đánh giá các khoản mục tiền, phải thu cuối năm	-	(745.563.891)
<b>Lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>7.610.576.618</b>	<b>7.562.356.886</b>
Thu nhập từ HĐKD chịu thuế suất 20%	7.610.576.618	7.562.356.886
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp</b>		
Chi phí thuế TNDN từ HĐKD chịu thuế suất 20%	1.522.115.324	1.512.471.377
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp</b>	<b>1.522.115.324</b>	<b>1.512.471.377</b>

**6.10. Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	3.039.982.528	4.353.848.409
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	3.039.982.528	4.353.848.409
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>253</b>	<b>363</b>
<b>b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>		
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm	-	-
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</b>	<b>253</b>	<b>363</b>

**6.11. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	133.862.883.440	73.136.163.077
Chi phí nhân công	2.387.570.469	4.335.796.084
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	800.371.992	75.021.276
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.503.004.946	5.199.829.994
Chi phí dự phòng	2.760.309.517	1.082.099.621
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.569.334.401	2.355.530.836
Chi phí khác bằng tiền	528.998.144	433.662.038
	<b>146.412.472.909</b>	<b>86.618.102.926</b>



**7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

**7.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	259.403.547.932	295.505.764.546
	<b>259.403.547.932</b>	<b>295.505.764.546</b>

**7.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	261.888.197.602	287.663.778.486
	<b>261.888.197.602</b>	<b>287.663.778.486</b>

**7.3. Các loại công cụ tài chính**

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị ghi sổ (i)	
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và tương đương tiền	539.221.424	5.718.855.441
Phải thu khách hàng, phải thu khác	112.860.349.570	53.720.508.472
	<b>143.899.570.994</b>	<b>69.439.363.913</b>

	Giá trị ghi sổ (i)	
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Công nợ tài chính</b>		
Phải trả người bán, phải trả khác	27.547.560.691	25.308.813.227
Chi phí phải trả	1.124.429.305	422.233.997
Vay và nợ	120.630.343.196	123.776.711.616
	<b>149.302.333.192</b>	<b>149.507.758.840</b>

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

**7.4. Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.



***Rủi ro thị trường***

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá.

***Quản lý rủi ro tỷ giá***

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

***Quản lý rủi ro lãi suất***

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

***Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bổ ở các khu vực địa lý khác nhau.

***Quản lý rủi ro thanh khoản***

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	<b>Từ 01 năm VND</b>	<b>Trên 01 năm VND</b>	<b>Trên 05 VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>				
Tiền và tương đương tiền	539.221.424	-	-	539.221.424
Phải thu khách hàng, phải thu khác	112.860.349.570	-	-	112.860.349.570
Các khoản cho vay	30.500.000.000	-	-	30.500.000.000
	<b>143.899.570.994</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>143.899.570.994</b>



	Từ 01 năm VND	Trên 01 năm VND	Sau 05 VND	Tổng VND
<b>Tại ngày cuối năm</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	27.547.560.691	-	-	27.547.560.691
Chi phí phải trả	1.124.429.305	-	-	1.124.429.305
Vay và nợ	120.630.343.196	-	-	120.630.343.196
	<b>149.302.333.192</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>149.302.333.192</b>
	Từ 01 năm VND	Trên 01 năm VND	Trên 05 VND	Tổng VND
<b>Tại ngày đầu năm</b>				
Tiền và tương đương tiền	5.718.855.441	-	-	5.718.855.441
Phải thu khách hàng, phải thu khác	53.504.862.072	215.646.400	-	53.720.508.472
Các khoản cho vay	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000
	<b>69.223.717.513</b>	<b>215.646.400</b>	<b>-</b>	<b>69.439.363.913</b>
	Từ 01 năm VND	Trên 01 năm VND	Sau 05 VND	Tổng VND
<b>Tại ngày đầu năm</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	25.308.813.227	-	-	25.308.813.227
Vay và nợ	123.776.711.616	-	-	123.776.711.616
	<b>149.507.758.840</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>149.507.758.840</b>

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

## 8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

### 8.1. Những 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, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính 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.

### 8.2. 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.

#### 8.2.1. 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.



**Danh sách các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Ông Nguyễn Kim Trường	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Đăng Thắng	Thành viên HĐQT
Ông Vũ Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Bà Trần Bích Nhuận	Thành viên HĐQT
Ông Vũ Hoàng Tùng	Thành viên HĐQT
Bà Đỗ Thị Hoài	Trưởng ban Kiểm soát
Ông Ngô Trọng Tú	Thành viên BKS
Ông Nguyễn Tuấn San	Thành viên BKS
Bà Vũ Hồng Ngọc	Vợ chủ tịch HĐQT
Ông Vũ Phong	Anh trai Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Huyền Lương	Chị gái thành viên HĐQT

**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:

	<b>Chức danh</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
<b>Hội đồng Quản trị</b>			
Ông Vũ Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	305.040.000	305.060.000
<b>Ban kiểm soát</b>			
Ông Ngô Trọng Tú	Thành viên	206.400.000	202.700.000
Ông Nguyễn Tuấn San	Thành viên	-	91.400.000

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

	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Ông Vũ Hoàng	Tạm ứng	20.800.000.000	-
Ông Vũ Hoàng	Công ty vay	10.000.000.000	-
Ông Vũ Hoàng	Công ty trả nợ vay	10.000.000.000	-
Bà Vũ Hồng Ngọc	Công ty vay	4.050.000.000	-
Ông Vũ Phong	Công ty cho vay	10.000.000.000	-
Bà Trần Thị Huyền Lương	Công ty cho vay	6.000.000.000	-

**Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt:**

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
<b>Tạm ứng</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>
Ông Vũ Hoàng	20.000.000.000	10.000.000.000
<b>Phải thu về cho vay</b>	<b>16.000.000.000</b>	<b>-</b>
Ông Vũ Phong	10.000.000.000	-
Bà Trần Thị Huyền Lương	6.000.000.000	-



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.

### **8.2.2. 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**

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Mối quan hệ</b>
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**

	<b>Nội dung giao dịch</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	Bán gỗ	44.977.677.370	15.767.640.684
<b>Thu tiền bán hàng</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	Thu tiền bán hàng	38.471.023.886	15.767.640.684

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

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long	10.104.867.674	-



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

Mẫu số B 09a - DN

**8.3. Thông tin về bộ phận**

Theo Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính. 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 vậy báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

**NĂM TRƯỚC**

Chi tiêu	Kinh doanh gỗ VND	Mua bán cát VND	Hoạt động khác VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	151.981.715.065	274.514.332.866	258.400.000	426.754.447.931
Giá vốn hàng bán	130.593.491.761	269.633.088.978	-	401.308.680.360
Lợi nhuận từ hoạt động Kinh doanh	21.388.223.304	4.881.243.888	258.400.000	26.527.867.192
Tài sản bộ phận cuối năm	22.739.755.148	41.073.287.739	38.662.235	63.851.705.121
Tài sản không phân bổ cuối năm	-	-	-	258.516.989.491
<b>Tổng Tài sản cuối năm</b>	<b>22.739.755.148</b>	<b>41.073.287.739</b>	<b>38.662.235</b>	<b>322.368.694.612</b>
Nợ phải trả bộ phận cuối năm	47.273.367.989	85.386.699.776	80.374.394	132.740.442.159
Nợ phải trả không phân bổ cuối năm	-	-	-	40.429.191.828
<b>Tổng Nợ phải trả cuối năm</b>	<b>47.273.367.989</b>	<b>85.386.699.776</b>	<b>80.374.394</b>	<b>173.169.633.987</b>



**NĂM NAY**

Chỉ tiêu	Kinh doanh gổ VND	Mua bán cát VND	Hoạt động khác VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	233.008.457.281	167.116.175.650	1.695.140.741	401.819.773.672
Giá vốn hàng bán	217.502.337.237	163.580.409.395	-	381.082.746.632
Lợi nhuận từ hoạt động KD	15.506.120.044	3.535.766.255	1.695.140.741	20.737.027.040
Tài sản bộ phận cuối năm	175.874.500.579	126.139.086.427	1.279.490.173	303.293.077.179
Tài sản không phân bổ cuối năm				26.643.257.602
<b>Tổng Tài sản cuối năm</b>	<b>175.874.500.579</b>	<b>126.139.086.427</b>	<b>1.279.490.173</b>	<b>329.936.334.781</b>
Nợ phải trả bộ phận cuối năm	94.794.477.251	67.987.620.260	689.631.536	163.471.729.047
Nợ phải trả không phân bổ cuối năm				14.225.562.581
<b>Tổng Nợ phải trả cuối năm</b>	<b>94.794.477.251</b>	<b>67.987.620.260</b>	<b>689.631.536</b>	<b>177.697.291.628</b>

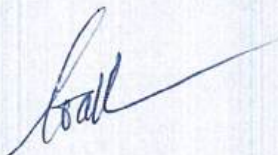


8.4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.



Người lập biểu  
Trần Trung Quân



Kế toán trưởng  
Nguyễn Thị Kim Loan



Tổng Giám đốc  
Vũ Hoàng  
Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 28 tháng 03 năm 2026





**Trụ sở chính:**

A-TT5-3 Khu nhà ở Him Lam Vạn Phúc,  
Phường Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Tel: +84 247 303 3668

**Chi nhánh TP Hồ Chí Minh:**

20D Phan Văn Sửu, P.13,  
Q. Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh

Tel: +84 247 249 7766

**Chi nhánh Hải Phòng:**

29A/56 Phương Lưu, P. Vạn Mỹ  
Q. Ngô Quyền, TP. Hải Phòng

Tel: +84 904 540 634

**Chi nhánh Hà Nội:**

Số 52 Phố Dịch Vọng, Phường Cầu Giấy,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Tel: +84 985 914 869