
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Mẫu số B01a - DN

Đơn vị tính: VND

Stt	TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối 30/6/2026	Số đầu 01/01/2026
A -	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		523.272.742.474	515.833.774.671
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	4.085.712.740	1.806.913.043
1.	Tiền	111		4.085.712.740	1.806.913.043
2.	Các khoản tương đương tiền	112			
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		459.907.436.924	444.562.304.033
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	86.894.509.246	78.008.204.932
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2	(14.657.629.901)	(7.823.728.019)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	387.670.557.579	374.377.827.120
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		58.526.570.966	68.234.363.434
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.4	48.034.186.960	61.199.537.226
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132			
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	10.492.384.006	7.034.826.208
IV.	Hàng tồn kho	140		351.067.174	209.861.107
1.	Hàng tồn kho	141	V.6	351.067.174	209.861.107
V.	Tài sản ngắn hạn khác	160		401.954.670	1.020.333.054
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7	248.840.070	693.676.097
2.	Thuế và các khoản phải thu của Nhà nước	163		153.114.600	326.656.957
B -	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		85.318.229.169	88.668.543.694
I	Tài sản cố định	220		2.375.529.588	1.603.493.474
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	2.375.529.588	1.603.493.474
	Nguyên giá	222		8.705.289.182	8.511.583.878
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.329.759.594)	(6.908.090.404)
II.	Bất động sản đầu tư	240	V.9	46.534.138.262	49.129.181.888
	Nguyên giá	241		155.757.200.265	155.757.200.265
	Giá trị hao mòn lũy kế	242		(109.223.062.003)	(106.628.018.377)
III.	Đầu tư tài chính dài hạn	260		28.226.127.877	28.226.499.362
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.3	29.430.000.000	29.430.000.000
2.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	264	V.3	(1.203.872.123)	(1.203.500.638)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265	V.3		
IV.	Tài sản dài hạn khác	270		8.182.433.442	9.709.368.970
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7	8.182.433.442	9.709.368.970
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		608.590.971.643	604.502.318.365

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Mẫu số B01a - DN

Đơn vị tính: VND

Stt	NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối 30/6/2026	Số đầu 01/01/2026
C -	NỢ PHẢI TRẢ	300		46.634.064.218	37.983.654.675
I.	Nợ ngắn hạn	310		44.197.197.498	35.341.032.045
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	1.344.203.063	968.363.056
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312			
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		20.685.717.000	20.685.717.000
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.11	2.906.853.424	4.325.086.270
5.	Phải trả người lao động	315		1.019.038.597	2.583.214.486
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316		1.785.610.146	194.514.397
7.	Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		6.566.655.370	
8.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.14	75.476.433	
9.	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.12	3.835.731.342	1.306.007.092
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		2.057.703.946	
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			491.140.680
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3.920.208.177	4.786.989.064
II.	Nợ dài hạn	330		2.436.866.720	2.642.622.630
1.	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.14		
2.	Phải trả dài hạn khác	338	V.12	2.436.866.720	2.642.622.630
D -	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.15	561.956.907.425	566.518.663.690
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		206.857.170.000	206.857.170.000
-	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		206.857.170.000	206.857.170.000
2.	Thặng dư vốn	412		45.565.123	45.565.123
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		60.692.848.239	58.691.651.494
4.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		10.235.829.384	10.235.829.384
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		284.125.494.679	290.688.447.689
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		266.800.815.897	271.350.229.782
-	LNST chưa phân phối kỳ này	420b		17.324.678.782	19.338.217.907
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		608.590.971.643	604.502.318.365

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 15 tháng 7 năm 2026

Tổng Giám đốc





Vũ Thị Vân Thương

Lưu Thị Phương

Bùi Thị Ngọc Anh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 2 năm 2026

Mẫu số B02a - DN

Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 2/2026	Quý 2/2025	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.17	20.908.686.983	14.975.501.659	35.436.501.598	29.507.686.762
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.327.906		2.788.761	
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		20.907.359.077	14.975.501.659	35.433.712.837	29.507.686.762
4.	Giá vốn hàng bán	11	V.18	16.690.109.911	12.516.046.138	25.685.168.868	22.033.727.419
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.217.249.166	2.459.455.521	9.748.543.969	7.473.959.343
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	V.19	10.512.999.355	7.096.624.186	20.094.588.886	12.504.051.871
7.	Chi phí tài chính	23	V.20	6.335.992.490	4.332.146.869	6.998.287.583	5.524.900.671
	Trong đó: chi phí lãi vay	24			6.135	189.008	6.135
8.	Chi phí bán hàng	25	V.21	717.265.378	128.304.447	1.544.263.281	189.553.753
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.21	1.718.828.003	1.467.164.806	3.269.149.165	3.103.597.670
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5.958.162.650	3.628.463.585	18.031.432.826	11.159.959.120
11.	Thu nhập khác	31	V.22	1.741.240.766	1.813.788.671	3.308.566.434	3.033.003.694
12.	Chi phí khác	32	V.23		9.319.146	-	10.177.832
13.	Lợi nhuận khác	40		1.741.240.766	1.804.469.525	3.308.566.434	3.022.825.862
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.699.403.416	5.432.933.110	21.339.999.260	14.182.784.982
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.24	1.310.140.996	740.510.765	4.015.320.478	2.499.713.190
16.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		6.389.262.420	4.692.422.345	17.324.678.782	11.683.071.792
17.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu			309	227	838	565

Người lập biểu

Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng

Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 15 tháng 7 năm 2026

Tổng Giám đốc



Bùi Thị Ngọc Anh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026Mẫu số B03a – DN
Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	<i>Lợi nhuận kế toán trước thuế</i>	01		21.339.999.260	14.182.784.982
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		2.016.712.816	2.933.924.071
-	Các khoản dự phòng	03		6.343.132.687	4.589.967.657
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			(34.336)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(17.142.916.554)	(10.437.097.394)
-	Chi phí đi vay	06		189.008	6.135
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		12.557.117.217	11.269.551.115
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		9.707.792.468	(4.736.096.548)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(141.206.067)	680.909.866
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		16.529.088.508	(3.171.111.144)
-	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		1.971.771.555	(1.875.447.350)
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(8.886.304.314)	(10.459.497.407)
-	Lãi đi vay đã trả	14		(189.008)	(6.135)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.813.321.840)	(3.543.962.293)
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(866.780.887)	(1.486.235.467)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		25.057.967.632	(13.321.895.363)
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác	21		(193.705.304)	
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22			
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(400.338.000.000)	(301.942.338.684)
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		386.883.000.000	339.749.000.000
5	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.497.550.423	12.669.020.138
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(4.151.154.881)	50.475.681.454
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1	Tiền thu từ đi vay	33		62.402.887.957	11.075.992.150
2	Tiền trả nợ gốc vay	34		(60.345.184.011)	(11.075.992.150)
3	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(20.685.717.000)	(36.469.892.950)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(18.628.013.054)	(36.469.892.950)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i>	50		2.278.799.697	683.893.141
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	1.806.913.043	2.463.121.333
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			34.336
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	4.085.712.740	3.147.048.810

Người lập biểu

Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng

Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 15 tháng 7 năm 2026

Tổng Giám đốc

Bùi Thị Ngọc Anh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH:
I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0203000346 ngày 25/12/2002 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0200509429 thay đổi lần thứ 20 ngày 27/10/2025 do Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng cấp.

Vốn điều lệ là 206.857.170.000 VND, mệnh giá cổ phần là 10.000 VND.

Trụ sở chính của Công ty: tầng 3 tòa nhà Htower II số 195 Văn Cao, Phường Gia Viên, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh: xây dựng và kinh doanh dịch vụ lưu trú.

3. Ngành nghề kinh doanh:

Xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình giao thông, cầu cống, khách sạn; căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà hàng, kinh doanh bất động sản; dịch vụ tắm hơi và dịch vụ tăng cường sức khỏe, hoạt động của các câu lạc bộ thể thao.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp:

Đơn vị	Địa chỉ	HĐKD chính
Các công ty liên doanh, liên kết		
1 Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP	Số 35 Văn Cao, Phường Gia Viên, Thành phố Hải Phòng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
2 Công ty Cổ phần Thành Hưng	Đường N1, Khu phố Trung Lợi, phường Chờn Thành, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

6. Nhân viên:

Số nhân viên thường xuyên Công ty tại ngày 30/6/2026 là 121 người và tại ngày 01/01/2026 là 108 người.

- Bà Bùi Thị Ngọc Anh – Tổng Giám đốc Công ty là người được ủy quyền ký Báo cáo tài chính theo Ủy quyền của Chủ tịch HĐQT Công ty - người đại diện pháp luật.

7. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính: các thông tin trên báo cáo tài chính có thể so sánh được.

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

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 99/2020/TT-BTC ngày 27/12/2025 của Bộ Tài chính, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến biến động giá trị.

3. Chuyển đổi ngoại tệ

Trong kỳ, các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

4. Các khoản đầu tư tài chính

4.1 Chứng khoán kinh doanh:

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

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Cổ tức của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Cổ tức được chia cho giai đoạn sau ngày chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của chúng được trích lập phù hợp với quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 của Bộ Tài chính.

- Đối với chứng khoán đã niêm yết thì giá chứng khoán thực tế trên thị trường được tính theo giá đóng cửa tại ngày cuối kỳ;

- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường của các công ty đại chúng chưa niêm yết (Upcom) thì giá chứng khoán thực tế trên thị trường được xác định là giá tham chiếu bình quân của những ngày có giao dịch trong 30 ngày cuối kỳ.

Khi nhượng bán chứng khoán kinh doanh, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

4.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm trái phiếu bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc là giá mua. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Lãi tiền gửi phát sinh sau ngày mua các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.

4.3 Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào đơn vị khác gồm các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư góp vốn khác với mục đích nắm giữ lâu dài.

Đầu tư vào công ty liên kết:

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư (công ty liên kết) mà không có thỏa thuận khác.

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

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và phần sở hữu của Công ty tính theo sổ kế toán của bên nhận đầu tư được trích lập phù hợp với quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 của Bộ Tài chính.

5. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu là số tiền có thể thu hồi của các 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 phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 của Bộ Tài chính.

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định theo giá gốc, trường hợp giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được xác định theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho 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 hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm các chi phí thực tế phát sinh của các công trình xây dựng đang thực hiện.

7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, số khấu hao được tính bằng nguyên giá chia (:) cho thời gian hữu dụng ước tính hoặc giá trị còn lại chia cho thời gian hữu dụng còn lại (đối với các tài sản có thay đổi thời gian khấu hao), phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian tính khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 25
Máy móc, thiết bị	03 – 07
Phương tiện vận tải	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp bỏ ra

hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 25 năm, phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính.

9. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được ghi nhận theo thực tế phát sinh, bao gồm chi phí sửa chữa tài sản - cải tạo nội thất, chi phí bảo hiểm và chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng.

Chi phí sửa chữa tài sản - cải tạo nội thất được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tối đa là 5 năm;

Chi phí chờ phân bổ là công cụ, dụng cụ xuất dùng, chi phí bảo hiểm được,... phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ từ 1 đến 3 năm;

10. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: cổ tức phải trả; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ và các khoản khác.

11. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng.

Trích trước giá vốn của các công trình xây dựng đang thi công theo ước tính của Ban Tổng Giám đốc Công ty.

12. Dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận dựa trên ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi ra để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày báo cáo.

Dự phòng phải trả bao gồm: bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây dựng và dự phòng phải trả khác.

13. Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ phản ánh khoản khách hàng trả trước tiền thuê căn hộ và khoản tạm ứng công trình xây dựng của Công ty.

14. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán phản ánh vốn góp của cổ đông trong và ngoài doanh nghiệp, được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông góp cổ phần, tính theo mệnh giá cổ phiếu đã phát hành.

- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

- Công ty phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên và Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

15. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: lãi tiền gửi, lãi trái phiếu, cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi do bán chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

16. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu, bao gồm: trị giá vốn của hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ; chi phí khấu hao, sửa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động.

17. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: lỗ do bán chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư tài chính dài hạn, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất các khoản đầu tư.

Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong kỳ của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ.

18. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh chi phí nhân viên bán hàng thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ của kỳ kế toán.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty phát sinh trong kỳ kế toán, bao gồm: chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý doanh nghiệp; khấu hao tài sản cố

định dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế nhà đất, tiền thuê đất; chi phí điện, nước, điện thoại, dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác.

19. Thuế

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong kỳ. Việc xác định các loại thuế của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế.

Thu nhập tính thuế có thể khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

20. Bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng kiểm soát bên kia hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là tổ chức hoặc cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN:

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	69.390.058	2.963.472
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.016.322.682	1.803.949.571
Các khoản tương đương tiền		
Cộng	4.085.712.740	1.806.913.043

2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN:

2.1. Chứng khoán kinh doanh:

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Chứng khoán kinh doanh	86.894.509.246	78.008.204.932
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(14.657.629.901)	(7.823.728.019)
Cộng	72.236.879.345	70.184.476.913

CHI TIẾT CHỨNG KHOÁN KINH DOANH VÀ DỰ PHÒNG GIẢM GIÁ CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

		30/6/2026				01/01/2026			
		Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a. Chứng khoán kinh doanh (cổ phiếu)		3.309.500	86.894.509.246	72.274.363.545	(14.657.629.901)	2.694.400	78.008.204.932	70.239.661.913	(7.823.728.019)
Tại SSI:									
Công ty CP Nhiệt điện Hải Phòng (HND)		160.200	3.123.182.847	1.648.021.090	(1.475.161.757)	160.200	3.123.182.847	1.512.234.079	(1.610.948.768)
Công ty CP nhiệt điện Phả Lại (PPC)		172.000	3.409.688.999	1.647.760.000	(1.761.928.999)	172.000	3.409.688.999	1.078.166.059	(2.331.522.940)
Công ty CP sữa Việt Nam (VNM)		640.000	38.949.928.500	35.072.000.000	(3.877.928.500)	565.000	35.738.094.000	34.578.000.000	(1.160.094.000)
Công ty CP khoáng sản và XD Bình Dương (KSB)		865.000	16.042.332.303	12.845.250.000	(3.197.082.303)	700.000	13.237.622.897	11.970.000.000	(1.267.622.897)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)		231.000	3.501.478.953	3.130.050.000	(371.428.953)				
Công ty cổ phần chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HCM)				-		100.000	2.299.213.115	2.180.786.885	(118.426.230)
Công ty CP tập đoàn thủy sản Minh Phú (MPC)				-		100.000	1.795.717.500	1.678.826.087	(116.891.413)
Tập đoàn xăng dầu Việt Nam (PLX)				-		185.000	6.668.102.870	6.530.500.000	(137.602.870)
Công ty CP phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (HDC)		115.000	1.919.949.700	1.719.250.000	(200.699.700)				
Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB)		15.600	315.855.800	353.340.000					
Tổng CTCP XNK và Xây dựng Việt Nam (VCG)		340.000	7.322.632.055	7.072.000.000	(250.632.055)				
Tại MBS:									
Công ty CP Nhiệt điện Hải Phòng (HND)		20.200	393.809.573	207.802.910	(186.006.663)	20.200	393.809.573	393.809.573	
Công ty CP nhiệt điện Phả Lại (PPC)		62.000	1.229.073.941	593.960.000	(635.113.941)	62.000	1.229.073.941	1.229.073.941	
Công ty CP đầu tư và phát triển đa quốc gia (IDI)		200.000	1.969.349.600	1.134.000.000	(835.349.600)	200.000	1.969.349.600	1.358.000.000	(611.349.600)
Công ty CP tôn Đông Á						130.000		2.161.052.174	

11/5/2026 10:00 AM

(GDA)	130.000	2.630.321.475	1.783.954.545	(846.366.930)	2.630.321.475	(469.269.301)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	209.000	3.289.573.500	2.831.950.000	(457.623.500)	200.000	3.270.000.000
Công ty cổ phần chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HCM)			-		100.000	2.299.213.115
Công ty CP phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (HDC)	149.500	2.797.332.000	2.235.025.000	(562.307.000)		

Ghi chú: Cổ phiếu MAX, BAM theo dõi tại mục 16.c

b. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Số dư đầu kỳ
Trích lập dự phòng
Hoàn nhập dự phòng
Các khoản dự phòng đã sử dụng

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
	(7.823.728.019)	(9.915.145.502)
	(7.912.203.347)	(6.046.682.695)
	1.078.301.465	1.342.949.340
	-	-
Số dư cuối kỳ	(14.657.629.901)	(14.618.878.857)

2.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

a. Ngắn hạn

+ Tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng:

Ngân hàng TMCP An Bình
Ngân hàng TMCP Quốc dân
Ngân hàng TMCP Phương Đông
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc

	30/6/2026 VND	1/1/2016 VND
	Giá gốc	Giá gốc
	Dự phòng	Dự phòng
	0	0
	387.670.557.579	374.377.827.120
	378.292.000.000	364.837.000.000
	40.984.000.000	39.930.000.000
	44.051.000.000	45.993.000.000
	19.460.000.000	34.571.000.000
	5.190.000.000	8.547.000.000
	6.360.000.000	18.692.000.000
	46.940.000.000	32.780.000.000
	45.127.000.000	31.446.000.000

Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Số dư đầu kỳ	(1.203.500.638)	(1.481.571.478)
Trích lập dự phòng	(371.485)	(1.115.058)
Hoàn nhập dự phòng		
Các khoản dự phòng đã sử dụng		
Số dư cuối kỳ	(1.203.872.123)	(1.482.686.536)

4. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
	Giá trị Dự phòng	Giá trị Dự phòng
Các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu của khách hàng	45.043.214.387 -	58.260.030.912 -
<i>Công ty liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS-HP</i>	45.043.214.387 -	58.260.030.912 -
Các khoản phải thu của khách hàng khác	2.990.972.573	2.939.506.314
Cộng	48.034.186.960 -	61.199.537.226 -
Phải thu bên liên quan: Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS-HP	45.043.214.387	58.260.030.912

5. PHẢI THU KHÁC

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
	Giá trị Dự phòng	Giá trị Dự phòng
Tạm ứng	128.000.000 -	43.397.198 -
Phải thu về lợi nhuận được chia của CT LD Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP	1.023.228.362 -	1.023.228.362 -
Lãi dự thu TGNH	7.993.243.111 -	5.659.711.971 -
Lãi dự thu trái phiếu	39.430.037	230.024.363
Cổ tức dự thu	1.110.000.000	
Phải thu về bán chứng khoán		15.469.283
Phải thu thuế TNCN		54.000.000
Ký cược, ký quỹ	39.000.000	8.995.031
Phải thu khác	159.482.496 -	-
Cộng	10.492.384.006 -	7.034.826.208 -

6. HÀNG TỒN KHO

	30/6/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu, CCDC		-		-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	171.381.653	-		-
Hàng hóa	179.685.521	-	209.861.107	-
Cộng	351.067.174	-	209.861.107	-

7. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn	248.840.070	693.676.097
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	110.467.516	414.441.429
Chi phí khác (bảo hiểm, phí VNPT)	138.372.554	279.234.668
b. Dài hạn	8.182.433.442	9.709.368.970
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	8.182.433.442	9.709.368.970
Phí đường bộ		

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, TBTD	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Tại 01/01/2026	2.958.869.475	884.238.743	4.538.260.327	130.215.333	8.511.583.878
Tăng trong kỳ		41.749.074	992.487.273	50.925.926	1.085.162.273
Giảm trong kỳ			838.123.636	53.333.333	891.456.969
Tại ngày cuối kỳ	2.958.869.475	925.987.817	4.692.623.964	127.807.926	8.705.289.182
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại 01/01/2026	2.958.869.475	881.798.459	2.937.207.137	130.215.333	6.908.090.404
Tăng trong kỳ	-	4.639.976	308.344.722	141.461	313.126.159
Khấu hao trong kỳ	-	4.639.976	308.344.722	141.461	313.126.159
Giảm trong kỳ			838.123.636	53.333.333	891.456.969
Tại ngày cuối kỳ	2.958.869.475	886.438.435	2.407.428.223	77.023.461	6.329.759.594
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2026	-	2.440.284	1.601.053.190	-	1.603.493.474
Tại ngày cuối kỳ	0	39.549.382	2.285.195.741	0	2.375.529.588

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND Số cuối kỳ
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ				
Nguyên giá	155.757.200.265			155.757.200.265
Chung cư lô Q Văn Cao	87.657.353.240			87.657.353.240
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	24.031.833.371			24.031.833.371
Chung cư lô S Văn Cao	44.068.013.654			44.068.013.654
Giá trị hao mòn lũy kế	106.628.018.377	2.595.043.626	-	109.223.062.003
Chung cư lô Q Văn Cao	58.593.285.537	1.514.028.608		60.107.314.145
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	15.577.182.110	305.868.857		15.883.050.967
Chung cư lô S Văn Cao	32.457.550.730	775.146.161		33.232.696.891
Giá trị còn lại	49.129.181.888			46.534.138.262
Chung cư lô Q Văn Cao	29.064.067.703			27.550.039.095
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	8.454.651.261			8.148.782.404
Chung cư lô S Văn Cao	11.610.462.924			10.835.316.763

10. PHẢI TRẢ NHÀ CUNG CẤP

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	1.344.203.063	968.363.056
Phải trả cho các nhà cung cấp	1.344.203.063	968.363.056

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	30/6/2026 VND
Thuế giá trị gia tăng	448.034.717	3.100.575.405	2.754.094.142	794.515.980
Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.363.636	16.408.741	13.736.013	4.036.364
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.783.321.840	4.015.320.478	5.813.321.840	1.985.320.478
Thuế thu nhập cá nhân	92.366.077	1.507.225.042	1.476.610.517	122.980.602
Tiền thuế đất, thuế SDD PNN	(326.656.957)	1.130.778.585	957.236.228	(153.114.600)
Phí, lệ phí, các loại thuế khác		119.760.000	119.760.000	0
Thuế môn bài				0
Cộng	3.998.429.313	9.890.068.251	11.134.758.740	2.753.738.824
Phải thu:				
Tiền thuế đất, thuế SDD PNN	326.656.957			153.114.600

12. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
a. Ngắn hạn	3.835.731.342	1.306.007.092
Kinh phí công đoàn	461.176.793	367.696.793
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.374.554.549	938.310.299
b. Dài hạn	2.436.866.720	2.642.622.630
Nhận ký quỹ, ký cược	2.436.866.720	2.642.622.630

PHẢI TRẢ CỔ TỨC

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
a. Ngắn hạn	20.685.717.000	20.685.717.000
Phải trả cổ tức	20.685.717.000	20.685.717.000

13. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Khoản mục	Đầu năm	Số dự phòng tăng trong kỳ	Số dự phòng giảm trong kỳ	Cuối kỳ
a. Ngắn hạn				
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	491.140.680		491.140.680	
Dự phòng phải trả khác				
Cộng	491.140.680	-	491.140.680	

14. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
a. Ngắn hạn	75.476.433	0
Doanh thu chờ phân bổ dịch vụ lưu trú	75.476.433	0

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

Diễn giải	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Tổng
Tại ngày 01/01/2026	206.857.170.000	45.565.123	58.691.651.494	10.235.829.384	290.688.447.689	566.518.663.690
Tăng trong kỳ	-	-	2.001.196.745		17.324.678.782	19.325.875.527
Lãi trong kỳ	-	-			17.324.678.782	17.324.678.782
Phân phối lợi nhuận	-	0	2.001.196.745			2.001.196.745
Giảm trong kỳ	-				23.887.631.792	23.887.631.792
Phân phối lợi nhuận	-				23.887.631.792	23.887.631.792
Tại ngày cuối kỳ	206.857.170.000	45.565.123	60.692.848.239	10.235.829.384	284.125.494.679	561.956.907.425

CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

Diễn giải	30/6/2026		01/01/2026	
	Tổng số	Vốn cổ phần thường	Tổng số	Vốn cổ phần ưu đãi
Vốn góp của các cổ đông	206.857.170.000	206.857.170.000	206.857.170.000	-
Cộng	206.857.170.000	206.857.170.000	206.857.170.000	-

GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ CHIA CỐ TỨC, PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN**a. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối**

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Tại ngày 01/01	290.688.447.689	293.948.815.358
Tăng trong kỳ	17.324.678.782	11.683.071.792
Lợi nhuận trong kỳ	17.324.678.782	11.683.071.792
Giảm trong kỳ	23.887.631.792	22.598.585.576
Chia cổ tức năm trước bằng tiền	20.685.717.000	20.685.717.000
Chia cổ tức năm nay bằng tiền		
Trích quỹ đầu tư phát triển	2.001.196.745	1.912.868.576
Trích quỹ phúc lợi	1.200.718.047	
Tại ngày cuối kỳ	284.125.494.679	283.033.301.574

b. Cổ phiếu

	30/6/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.685.717	20.685.717
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.685.717	20.685.717
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>20.685.717</i>	<i>20.685.717</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.685.717	20.685.717
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>20.685.717</i>	<i>20.685.717</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

16. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	30/6/2026	01/01/2026
a. Ngoại tệ các loại:	USD	USD
Đô la Mỹ (USD)	34.03	34.03
b. Nợ khó đòi đã xử lý:	VND	VND
Khách mua nhà ở khu Biệt thự An Phú	1.369.049.350	1.915.743.350
Công ty CN tàu thủy và XD Sông Hồng	249.028.416	249.028.416
Công ty XNK và đầu tư XD HN (Zong sheng)	50.000.000	50.000.000
c. Cổ phiếu đã rời sàn:		
Công ty CP khoáng sản và luyện kim Bắc Á (BAM) 40.000 cp	223.500.000	223.500.000
Công ty CP khai khoáng và cơ khí Hữu Nghị Vĩnh Sinh (MAX) 45.000 cp	234.650.000	234.650.000

17. DOANH THU

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	35.433.712.837	29.507.686.762
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	29.065.868.526	20.800.874.386
Doanh thu hợp đồng xây dựng	6.367.844.311	8.706.812.376
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	35.433.712.837	29.507.686.762
Doanh thu từ bên liên quan: Làng QT Hướng Dương	63.525.000	5.695.790.736

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Giá vốn hàng bán, dịch vụ đã cung cấp	19.650.244.780	16.366.039.478
Giá vốn hợp đồng xây dựng	6.034.924.088	5.667.687.941
Cộng	25.685.168.868	22.033.727.419

19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Lãi tiền gửi, lãi trái phiếu	13.853.375.536	8.652.097.394
Lãi bán các khoản đầu tư chứng khoán	4.887.213.350	2.066.860.660
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.354.000.000	1.785.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá		93.817
Cộng	20.094.588.886	12.504.051.871

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	164.014.216	820.046.123
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	6.834.273.367	4.704.848.413
Lỗ chênh lệch tỷ giá		
Lãi tiền vay		6.135
Chi phí tài chính khác		
Cộng	6.998.287.583	5.524.900.671

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
a. Chi phí bán hàng	1.544.263.281	189.553.753
Chi phí nhân viên	0	95.977.397
Chi phí khác	1.544.263.281	93.576.356
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.269.149.165	3.103.597.670
Chi phí nhân viên	1.976.465.985	2.097.940.139
Chi phí thuế, lệ phí	372.487.323	11.004.323
Chi phí khấu hao tài sản cố định	313.126.159	338.880.445
Chi phí dịch vụ mua ngoài, khác	607.069.698	655.772.763

22. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ, công cụ dụng cụ	330.533.636	58.883.474
Các khoản lãi chậm trả theo hợp đồng	1.935.541.018	2.456.976.335
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	491.140.680	496.273.885
Công nợ phải trả theo BBKT thuế		
Công nợ phải trả		
Thu nhập khác	551.351.100	20.870.000
Cộng	3.308.566.434	3.033.003.694

23. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Phạt vi phạm hành chính		
Phạt VPHC thuế, phạt chậm nộp thuế		
Chi phí khác		10.177.832
Cộng	0	10.177.832

24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Tổng lợi nhuận kế toán (1)	21.339.999.260	14.182.784.982
Các khoản điều chỉnh tăng (2)	90.603.134	100.780.966
Chi phí khấu hao ô tô vượt mức quy định	90.603.134	90.603.134
Chi phí không được trừ		10.177.832
Các khoản điều chỉnh giảm (3)	1.354.000.000	1.785.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.354.000.000	1.785.000.000
Cộng nợ theo QĐKT thuế	0	
Tổng lợi nhuận tính thuế (4)=(1)+(2)-(3)	20.076.602.394	12.498.565.948
Thuế suất thuế TNDN (5)	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành (6)=(4)*(5)	4.015.320.478	2.499.713.190
Chi phí thuế TNDN hiện hành (8)=(6)+(7)	4.015.320.478	2.499.713.190

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	10.471.608.227	5.428.976.391
Chi phí nhân công	7.241.794.383	10.174.187.097
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.849.230.113	2.933.924.071
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.328.367.721	1.853.112.650
Chi phí khác bằng tiền	4.607.580.870	4.936.678.633
Cộng	30.498.581.314	25.326.878.842

26. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với bên liên quan	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP		
Doanh thu xây dựng công trình	63.525.000	5.695.790.736
Phải thu lãi chậm trả công trình	1.935.541.018	2.456.976.335
Thuế GTGT	6.352.500	538.349.204
Thu tiền	15.222.235.043	4.572.828.898
Phải trả mua hàng	79.278.437	59.601.700

Số dư với bên liên quan	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP		
Phải thu tiền xây dựng, dịch vụ	45.043.214.387	58.260.030.912
Phải thu lợi nhuận được chia	1.023.228.362	1.023.228.362
Phải trả tiền hàng hóa	9.051.120	
Đầu tư góp vốn	13.310.000.000	13.310.000.000

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

Chức danh		Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Phạm Kỳ Hưng	Chủ tịch HĐQT đến 10/7/2026	310.224.000	292.154.000
Phạm Đức Duy	Chủ tịch HĐQT từ 10/7/2026	506.483.222	392.148.000
Nguyễn Thị Thúy	Phó chủ tịch HĐQT từ 10/7/2026	221.886.000	408.562.667
Bùi Thị Ngọc Anh	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	388.729.334	304.526.000
Đào Thanh Bình	Thành viên HĐQT	239.280.615	240.396.000
Bùi Ngọc Xuân	Phó Tổng Giám đốc từ 15/4/2026	42.361.538	
Bùi Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc đến 01/4/2026	145.520.000	123.728.333
Nguyễn Hoàng Hiệp	Trưởng BKS	49.163.000	48.754.000
Trần Thị Minh Thu	Thành viên BKS	77.582.000	83.486.259
Trần Hồng Vân	Thành viên BKS	142.953.481	128.077.000

27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

	Giá trị ghi sổ 30/6/2026 VND	Giá trị ghi sổ 01/01/2026 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.085.712.740	1.806.913.043
Chứng khoán kinh doanh	72.236.879.345	69.994.476.913
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	387.670.557.579	374.377.827.120
Phải thu của khách hàng	48.034.186.960	61.199.537.226
Phải thu khác	10.492.384.006	7.034.826.208
Cộng	522.519.720.630	514.413.580.510
Nợ tài chính		
Phải trả người bán	1.344.203.063	968.363.056
Chi phí phải trả	1.785.610.146	194.514.397
Phải trả khác	26.958.315.062	24.634.346.722
Cộng	30.088.128.271	25.797.224.175

28. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh là báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt.

Người lập biểu



Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng



Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 15 tháng 7 năm 2026

Tổng Giám đốc



Bùi Thị Ngọc Anh