CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369
DN: C=VN, L=HẢI DƯƠNG, CN= CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1= MST:0800282385
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.07.30 18:08:34+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.4.0

1369

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369
1369 CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY
Số: 28/CBTT-C69.2026
No: 28/CBTT-C69.2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Independence - Freedom - Happiness
Hải Phòng, ngày 30 tháng 07 năm 2026
Hai Phong, July 30, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

PERIODIC DISCLOSURE OF FINANCIAL STATEMENTS

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

To: - The State Securities Commission;

- HaNoi Stock Exchange.

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Hợp nhất quý 2 năm 2026 như sau:

Pursuant to Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance guiding information disclosure in the securities market, Construction Joint Stock Company 1369 hereby discloses the Consolidated Financial Statements for the Second Quarter of 2026 as follows:

1. Tên công ty/ Name of company: Công ty Cổ phần Xây dựng 1369/ 1369 CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

- Mã chứng khoán/ *Stock symbol*: C69.
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address of headoffice*: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng/ *No 37, 38 Da Tuong street, Le Thanh Nghi Ward, Hai Phong city.*
- Điện thoại/ *Telephone*: 0220.3891.898
- Email: cpxd1369@1369.vn
- Website: https://cpxd1369.com.vn/

2. Nội dung thông tin công bố/ *Disclosed information*

- ***BCTC hợp nhất quý 2 năm 2026/*** *Consolidated Financial Statements for the Second Quarter of 2026*

☐ **BCTC riêng** (*TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc*) / **Separate Financial Statements** (*for listed companies without subsidiaries and for superior accounting units with affiliated units*)

☑ **BCTC hợp nhất** (*TCNY có công ty con*) / **Consolidated Financial Statements** (*for listed companies with subsidiaries*)

☐ **BCTC tổng hợp** (*TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng*) / **Combined Financial Statements** (*for listed companies with affiliated accounting units that maintain separate accounting systems*)

***- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân**/Cases requiring explanations:*

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2026)/ *The audit firm issues an opinion other than an unqualified opinion on the financial statements (for the 2026 audited financial statements):*

☐ **Có/Yes** ☐ **Không/No**

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:/ Explanation document in case of a

☐ **Có/Yes** ☐ **Không/No**

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2026):/ *Net profit after tax in the reporting period differs by 5% or more before and after the audit, or changes from loss to profit or vice versa (for the 2026 audited financial statements):*

☐ **Có/Yes** ☐ **Không/No**

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:/ *Net profit after corporate income tax in the income statement of the reporting period changes by 10% or more compared to the same period of the previous year*

☑ **Có/Yes** ☐ **Không/No**

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:/ Explanation document in case of a:

☑ **Có/Yes** ☐ **Không/No**

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:/ *Net profit after tax in the reporting period incurs a loss, changing from profit in the same period of the previous year to a loss in the current period or vice versa*

☐ **Có/Yes** ☐ **Không/No**

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:/ Explanation document in case of a:

☐ **Có/Yes** ☐ **Không/No**

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/07/2026 tại đường dẫn: https://cpxd1369.com.vn/tai-lieu/bao-cao-tai-chinh/.*This information has been published on the company's website on 30/07/2026 at the link:* https://cpxd1369.com.vn/tai-lieu/bao-cao-tai-chinh/

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố./ *We hereby certify that the disclosed*

information is true and take full legal responsibility for the content of the disclosed information

Tài liệu đính kèm:
- BCTC hợp nhất quý 2 năm 2026
Consolidated Financial Statements for the Second Quarter of 2026
- Văn bản giải trình số:60/CVGT-C69.26/
Explanation document No.:60/CVGT-C69.26

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
DEPUTY GENERAL DIRECTOR

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369 THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

NGUYỄN THỊ THUÝ
NGUYEN THI THUY

1369

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
1369 CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY	**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
	Independence - Freedom - Happiness
Số: 60/CVGT-C69.26	*Hải Phòng, ngày 30 tháng 07 năm 2026*
No: 60/ CVGT-C69.26	*Hai Phong, July 07, 2026*

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;
- Quý cổ đông.

To: - The State Securities Commission;
- HaNoi Stock Exchange;
- Dear shareholders.

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Xây dựng 1369/ *Name of company :1369 CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY*

2. Mã chứng khoán: C69/ *Stock symbol:* C69

3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng/ *Address of headoffice: No 37, 38 Da Tuong street, Le Thanh Nghi Ward, Hai Phong city.*

4. Điện thoại: 0220.3891.898/ *Telephone: 0220.3891.898*

5. Người thực hiện công bố thông tin: **Bà Nguyễn Thị Thuý – Phó Tổng Giám đốc**
Person responsible for disclosure: Mrs. Nguyen Thi Thuy - Deputy General Director

6. Loại thông tin công bố: định kỳ/*Type of disclosed information: Periodic.*

7. Nội dung công bố thông tin/*Disclosed information content:*

7.1 Báo cáo tài chính hợp nhất quý 2 năm 2026 của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 được lập ngày 30/07/2026 bao gồm Báo cáo tình hình tài chính, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh Báo cáo tài chính./ *Consolidated Financial Statements for the Second Quarter of 2026 of Construction Joint Stock Company 1369 were prepared on 30/07/2026, including the Financial Position Report, Income Statement, Cash Flow Statement, and Notes to the Financial Statements.*

7.2 Nội dung giải trình: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN tại Kỳ báo cáo quý 2 năm 2026 so với kỳ báo cáo quý 2 năm 2025/ *Explanation of the differences in corporate income tax net profit in the financial reporting period of the Second quarter of 2026 compared to the financial reporting period of the Second quarter of 2025.*

ĐV: VNĐ

STT	Các chỉ tiêu *Indicators*	Quý 2 năm 2025 *The Second Quarter 2025*	Quý 2 năm 2026 *The SecondQuarter 2026*	Biến động *Change*	
				Giá trị *Value*	Tỷ lệ *Percentage*
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ/ *Revenue from sales and service provision*	248.517.421.651	179.194.913.914	(69.322.507.737)	-27,9%
2	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất/ *Consolidated profit after tax*	27.779.373.260	13.384.911.185	(14.394.462.075)	-51,8%

- Doanh thu giảm : 69,3 tỷ, tương ứng tỷ lệ giảm 27,9%

- Lợi nhuận sau thuế giảm: 14.4 tỷ, tương ứng tỷ lệ giảm 51,8%

Nguyên nhân chính do:

Tổng doanh thu hợp nhất Quý II/2026 đạt 179,2 tỷ đồng, giảm 27,9% so với cùng kỳ năm 2025. Nguyên nhân chủ yếu là doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản giảm 64,5% do số lượng sản phẩm đủ điều kiện bàn giao và ghi nhận doanh thu trong kỳ thấp hơn cùng kỳ; đồng thời doanh thu bán hàng hóa giảm 29,9% do sản lượng tiêu thụ giảm. Mặc dù doanh thu từ hoạt động xây dựng và cung cấp dịch vụ đều tăng trưởng tích cực, đặc biệt doanh thu hợp đồng xây dựng tăng mạnh nhờ một số công trình bước vào giai đoạn nghiệm thu, nhưng mức tăng này chưa đủ bù đắp sự sụt giảm của doanh thu bán hàng hóa và chuyển nhượng bất động sản, dẫn đến tổng doanh thu hợp nhất trong kỳ giảm so với cùng kỳ năm trước.

Do doanh thu giảm, quy mô lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh cũng giảm tương ứng, trong khi các chi phí hoạt động và chi phí tài chính không giảm tương ứng với mức giảm doanh thu, dẫn đến lợi nhuận sau thuế hợp nhất Quý II/2026 giảm 51,8% so với cùng kỳ năm 2025.

- Revenue decreased by VND 69.3 billion, representing a 27.9% year-on-year decrease.
- Profit after tax decreased by VND 14.4 billion, representing a 51.8% year-on-year decrease.

The main reasons are as follows:

Consolidated revenue for the second quarter of 2026 amounted to VND 179.2 billion, down 27.9% compared with the same period of 2025. The decrease was mainly attributable to a 64.5% decline in revenue from real estate transfers, as the number of properties eligible for handover and revenue recognition during the period was lower than that in the corresponding period of the previous year. In addition, revenue from the sale of goods decreased by 29.9% due to lower sales volume.

Although revenue from construction activities and service rendering both recorded positive growth, particularly revenue from construction contracts, which increased significantly as several projects reached the acceptance stage, such growth was insufficient to offset the decline in revenue from the sale of goods and real estate transfers. As a result, total

consolidated revenue for the period decreased compared with the same period of the previous year.
As a consequence of the decline in revenue, gross profit from operating activities also decreased accordingly. Meanwhile, operating expenses and finance costs did not decrease in proportion to the reduction in revenue, resulting in a 51.8% year-on-year decrease in consolidated profit after tax for the second quarter of 2026.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/07/2026 tại đường dẫn: http://www.cpxd1369.com.vn./ *This information has been published on the company's website on 30/07/2026 at the link: http://www.cpxd1369.com.vn.*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố. */We hereby certify that the disclosed information is true and take full legal responsibility for the content of the disclosed information.*

Nơi nhận:/ Recipients:
- *Như kính gửi/As stated above*
- *Lưu VT/Filed in the archives*

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
DEPUTY GENERAL DIRECTOR

M.S.D.N: 0200262312
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

NGUYỄN THỊ THUÝ
NGUYEN THI THUY

2385
TỔNG

CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG 1369

1369

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II NĂM 2026

Hải Phòng
Ngày 30 tháng 07 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	1-3
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	4-5
3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6-7
4. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8-30

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369
Địa chỉ: Số 37, 38, phố Dã Tượng, P. Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

Mẫu số B01-DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ 30/06/2026	Số đầu năm 01/01/2026
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.258.238.426.678**	**1.272.408.738.112**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**32.049.854.009**	**33.137.306.463**
1. Tiền	111		29.983.151.535	33.137.306.463
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.066.702.474	
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**150.007.230.778**	**201.473.603.889**
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	150.007.230.778	201.473.603.889
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**41.940.432.909**	**83.368.495.857**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	21.208.517.104	23.962.926.253
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	10.166.822.279	8.746.572.901
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	10.565.093.526	50.658.996.703
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1.026.071.023.439**	**951.305.149.089**
1. Hàng tồn kho	141	V.6	1.026.071.023.439	951.305.149.089
V. Tài sản sinh học	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**8.169.885.543**	**3.124.182.814**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		995.846.594	508.399.624
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		7.060.393.250	2.615.783.190
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15	113.645.699	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**386.951.076.999**	**266.824.957.727**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**19.661.650.000**	**19.465.000.000**
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	19.661.650.000	19.465.000.000
II. Tài sản cố định	**220**		**29.805.134.196**	**26.394.367.542**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	29.606.800.877	26.126.034.221
- Nguyên giá	222		100.319.295.798	94.427.985.124
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(70.712.494.921)	(68.301.950.903)
3. Tài sản cố định vô hình	227		198.333.319	268.333.321
- Nguyên giá	228		919.000.000	919.000.000
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		(720.666.681)	(650.666.679)

IV. Bất động sản đầu tư	**240**	V.9	**546.875.027**	**765.625.025**
- Nguyên giá	241		3.500.000.000	3.500.000.000
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242		(2.953.124.973)	(2.734.374.975)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**99.877.059.033**	**3.210.038.700**
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.10	99.877.059.033	3.210.038.700
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**228.994.852.536**	**211.312.612.640**
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2b	93.823.208.699	94.712.612.640
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2c	114.800.000.000	116.600.000.000
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265	V.2a	20.371.643.837	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**8.065.506.207**	**5.677.313.820**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7	4.992.432.311	2.522.119.315
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		626.969.178	502.376.712
5.Lợi thế thương mại	279	V.11	2.446.104.718	2.652.817.793
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**1.645.189.503.677**	**1.539.233.695.839**
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**767.013.643.037**	**647.096.305.392**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**491.414.084.849**	**380.481.311.594**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	42.622.519.366	65.672.769.439
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	21.328.029.718	36.317.607.166
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.14	37.079.983.200	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15	15.434.113.570	19.909.287.127
5. Phải trả người lao động	315		2.487.971.677	2.610.646.321
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	447.949.147	1.246.095.549
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		70.500.000	130.954.545
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	148.553.656.099	94.123.815.788
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18a	222.990.640.306	160.162.940.189
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		398.721.766	307.195.470
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**275.599.558.188**	**266.614.993.798**
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.18b	274.582.068.000	266.105.005.000

12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		1.017.490.188	509.988.798
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.19**	**878.175.860.640**	**892.137.390.447**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	**411**		**617.999.720.000**	**617.999.720.000**
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		617.999.720.000	617.999.720.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.500.000.000	3.000.000.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		79.670.309.689	90.699.183.546
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		51.957.769.952	90.699.183.546
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		27.712.539.737	-
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		177.005.830.951	180.438.486.901
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.645.189.503.677**	**1.539.233.695.839**

Hải Phòng, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Thị Doan	Trần Thị Tuyết	Lê Tuấn Nghĩa

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369
Địa chỉ: Số 37, 38, phố Dã Tượng, P. Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

Mẫu số B02-DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này Năm nay	Kỳ này Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1**	VI.1	**179.194.913.914**	**248.517.421.651**	**407.265.768.437**	**429.271.311.869**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		179.194.913.914	248.517.421.651	407.265.768.437	429.271.311.869
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	152.281.737.401	221.383.432.312	356.537.648.017	394.878.846.163
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	**20**		**26.913.176.513**	**27.133.989.339**	**50.728.120.420**	**34.392.465.706**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	**21**		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	2.452.713.576	17.818.781.450	7.315.804.800	26.037.131.888
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	3.430.616.756	3.471.364.224	6.073.854.600	7.054.569.683
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		3.315.526.807	*3.278.982.950*	5.599.561.252	*6.682.929.865*
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.411.701.642	2.025.805.226	4.657.046.338	3.685.641.309
10.Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	5.349.320.568	5.466.273.489	10.892.120.152	10.079.719.194
11.Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(1.780.419.044)	573.317.625	(889.403.941)	617.363.214
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = (20 + 21+22)-(23+25+26) + 27}	**30**		**16.393.832.079**	**34.562.645.475**	**35.531.500.189**	**40.227.030.622**

13. Thu nhập khác	31		1.920.765.088	343.443.283	2.658.284.224	386.947.662
14. Chi phí khác	32		427.568.353	104.709.842	574.139.544	131.282.313
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.493.196.735	238.733.441	2.084.144.680	255.665.349
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**17.887.028.814**	**34.801.378.916**	**37.615.644.869**	**40.482.695.971**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.15	3.889.024.517	6.838.095.810	7.929.287.720	8.380.256.803
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		613.093.112	183.909.846	382.908.924	121.861.901
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	**60**		**13.384.911.185**	**27.779.373.260**	**29.303.448.225**	**31.980.577.267**
20. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		12.991.884.787	27.098.005.106	27.712.539.737	31.037.909.316
21. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ không kiểm soát	62		393.026.398	681.368.154	1.590.908.488	942.667.951
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		-	-	-	-
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		-	-	-	-

Hải Phòng, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Thị Doan	Trần Thị Tuyết	Lê Tuấn Nghĩa

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369
Địa chỉ: Số 37, 38, phố Dã Tượng, P. Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

Mẫu số B03-DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp) (*)
tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	**1**		**37.615.644.869**	**40.482.695.971**
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	-
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	V.08-9	3.686.623.578	4.575.920.068
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4	VI.4	8.213.566	(94.230)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	5		(5.901.600.132)	(24.309.001.341)
- Chi phí đi vay	6		5.599.561.252	6.682.929.865
- Các khoản điều chỉnh khác	7		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**8**		**41.008.443.133**	**27.432.450.333**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		34.739.516.476	44.217.261.560
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(74.765.874.350)	(406.144.169.030)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		20.513.288.877	439.142.453.897
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(2.957.759.966)	(461.627.475)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(6.714.970.859)	(6.677.000.727)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(11.588.287.028)	(6.695.323.310)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		(512.608.616)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(208.473.704)	(101.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(486.726.037)**	**90.712.645.248**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			-	-
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(108.626.201.735)	(1.237.817.273)
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.713.363.636	646.074.074
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(64.038.000.000)	(227.824.000.000)
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		95.076.000.000	281.351.000.000
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2c	(66.500.000.000)	(143.300.000.000)
6.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		70.349.000.000	82.120.000.000

7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.892.709.381	7.187.848.406
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(67.133.128.718)**	**(1.056.894.793)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		290.539.367.473	303.625.237.653
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(219.234.604.356)	(358.920.222.390)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.772.386.216)	-
7. Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát	37		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**66.532.376.901**	**(55.294.984.737)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(1.087.477.854)	34.360.765.718
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	33.137.306.463	38.860.091.232
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		25.400	94.230
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	**32.049.854.009**	**73.220.951.180**

Hải Phòng, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Thị Doan	Trần Thị Tuyết	Lê Tuấn Nghĩa

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II/2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 (sau đây gọi tắt là "Công ty" hay "Công ty mẹ") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp, thương mại, dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

- Xây dựng công trình công nghiệp, thủy lợi;
- Bán buôn khoáng sản đá đã qua chế biến;
- Thuê và cho thuê các máy móc, thiết bị ngành xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, cho thuê bất động sản đầu tư;
- Xuất nhập khẩu.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng. Riêng hoạt động bất động sản, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường trên 12 tháng.

5. Cấu trúc Nhóm Công ty

Nhóm Công ty bao gồm Công ty mẹ và 04 Công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

5a. Danh sách Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	Xóm 7, xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình	Xây lắp, thương mại và dịch vụ	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	Số 112 đường Nguyễn Công Hãng khu 2 Y Na, phường Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng, tư vấn, kinh doanh bất động sản	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%
Công ty TNHH Toàn Thắng	245A đường Nguyễn Lương Bằng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng	Đại lý xe ô tô và xe có động cơ khác	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Thực hiện Dự án Khu đô thị mới Tổ 4 phường Nghĩa Đức	Tổ dân phố 4, phường Bắc Gia Nghĩa, tỉnh Lâm Đồng	Kinh doanh bất động sản	62,30%	62,30%	70,00%	70,00%

5b. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	Phường Việt Hưng, tỉnh Quảng Ninh	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	42,09%	42,09%	42,09%	42,09%
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	Khu công nghiệp Phú Hội, xã Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất tơ lụa	35,00%	-	35,00%	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	Số 172 Trường Chinh, Phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản	45,00%	-	45,00%	-
Công ty Cổ phần Palmyland [i]	Số 222 đường Trường Chinh, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản	12,75%	-	25,00%	-

[i] Là công ty liên kết do Công ty TNHH Toàn Thắng sở hữu 25%.

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

Trong kỳ, Công ty lần đầu tiên áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "Số đầu năm" và cột "Kỳ trước" trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Nhóm Công ty.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Nhóm Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC về phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày 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 hiện hành.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Nhóm Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Nhóm Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

3. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Nhóm Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và chứng chỉ tiền gửi. Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và chứng chỉ tiền gửi được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Nhóm Công ty trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Nhóm Công ty có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Nhóm Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Nhóm Công ty khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:
Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Nhóm Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí bảo hiểm

Chi phí bảo hiểm được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời hạn bảo hiểm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

Chi phí tư vấn, môi giới bất động sản

Các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến hoạt động kinh doanh dự án. Các chi phí này được ghi nhận là chi phí trả trước và được phân bổ vào chi phí bán hàng khi doanh thu liên quan được ghi nhận, đảm bảo phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

8. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Nhóm 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. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu 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 hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc và thiết bị	03 – 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 06

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà thuộc sở hữu của Nhóm Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành. 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.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty được khấu hao với thời gian 08 năm.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Nhóm Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

11. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Nhóm Công ty phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong kỳ là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

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 Nhóm 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.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

13. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

14. 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.

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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

- Nhóm Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Nhóm Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, thành phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Nhóm Công ty đã 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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Nhóm Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Nhóm Công ty đã là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

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

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Nhóm Công ty đã thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Nhóm Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

16. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy: Đối với các 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 và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

17. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. 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. 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.

18. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

20. 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 các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu 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.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Tiền mặt	13.055.193.546	9.326.755.221
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.927.957.989	23.810.551.242
Các khoản tương đương tiền	2.066.702.474	-
Cộng	**32.049.854.009**	**33.137.306.463**

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau đây có giá trị ghi sổ bằng giá gốc:

2a.1. Tiền gửi và lãi tiền gửi

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Chứng chỉ tiền gửi [(i)]	33.358.000.000	28.196.000.000
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	738.513.259	422.602.740

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Cộng	**34.096.513.259**	**28.618.602.740**

(i) Chứng chỉ tiền gửi tại Công ty Tài chính TNHH Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng SMBC có kỳ hạn 6 tháng, lãi suất từ 8,2%/năm – 8,7%/năm. Toàn bộ chứng chỉ tiền gửi được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại ngân hàng.

2a.2. Cho vay và lãi cho vay

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Ngắn hạn		
Cho vay và tiền lãi cho vay bên liên quan	***57.872.635.328***	***67.976.273.643***
Cho vay	**56.300.000.000**	**66.900.000.000**
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	26.800.000.000	32.400.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hải	29.500.000.000	29.500.000.000
Tiền lãi cho vay	**1.572.635.328**	**1.076.273.643**
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	-	201.643.836
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	1.185.512.328	725.917.807
Bà Nguyễn Thị Thanh Hải	387.123.000	148.712.000
Cho vay và tiền lãi cho vay các tổ chức và cá nhân khác	***58.038.082.191***	***104.878.727.506***
Cho vay các tổ chức và cá nhân khác	**58.000.000.000**	***103.600.000.000***
Ông Trần Văn Trường	-	15.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	-	8.000.000.000
Ông Nguyễn Tiến Đại	19.000.000.000	19.000.000.000
Ông Vương Anh Tuấn	30.000.000.000	30.000.000.000
Bà Vũ Thị Nga	9.000.000.000	25.000.000.000
Các tổ chức và cá nhân khác	-	6.600.000.000
Tiền lãi cho vay	**38.082.191**	**1.278.727.506**
Các tổ chức cá nhân khác	38.082.191	1.278.727.506
Cộng	**115.910.717.519**	**172.855.001.149**
Dài hạn		
Cho vay và lãi cho vay bên liên quan	***20.371.643.837***	
- Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam (cho vay)	20.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam (lãi cho vay)	371.643.837	-
Cộng	**20.371.643.837**	**-**

Thông tin bổ sung về các khoản cho vay ngắn hạn:

Tên Công ty/Cá nhân	*Thời hạn*	*Lãi suất/năm*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	9 tháng- 11 tháng	8%	Hàng tồn kho tại Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam

Tên Công ty/Cá nhân	*Thời hạn*	*Lãi suất/năm*	*Tài sản đảm bảo*
Bà Nguyễn Thị Thanh Hải	6 tháng	2%	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
Ông Nguyễn Tiến Đại	6 tháng	2%	4.920.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Palmyland
Ông Vương Anh Tuấn	6 tháng	2%	5.850.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng Nam Hà Nội
Bà Vũ Thị Nga	12 tháng	5%	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Thông tin bổ sung về các khoản cho vay dài hạn:

Tên Công ty/Cá nhân	*Thời hạn*	*Lãi suất/năm*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	36 tháng	10%	Hàng tồn kho tại Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam

2b. Đầu tư vào công ty liên kết

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Lợi nhuận sau ngày đầu tư	Giá trị sở hữu	Giá gốc	Lợi nhuận sau ngày đầu tư	Giá trị sở hữu
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng đáy Quảng Ninh	10.000.000.000	1.927.215.301	11.927.215.301	10.000.000.000	757.553.645	10.757.553.645
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	15.000.000.000	(2.139.202.652)	12.860.79.348	15.000.000.000	29.499.860	15.029.499.860
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	27.000.000.000	(84.567.412)	26.915.432.588	27.000.000.000	(74.440.865)	26.925.559.135
Công ty Cổ phần Palmyland	42.000.000.000	119.763.462	42.119.763.462	42.000.000.000	-	42.000.000.000
Cộng	**94.000.000.000**	**(176.791.301)**	**93.823.208.699**	**94.000.000.000**	**712.612.640**	**94.712.612.640**

Chi tiết số lượng cổ phần do Nhóm Công ty sở hữu và tỷ lệ sở hữu tương ứng như sau:

	30/06/2026		01/01/2026	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	1.000.000	42,09%	1.000.000	42,09%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	2.700.000	45,00%	2.700.000	45,00%
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	2.691.925	35,00%	2.691.925	35,00%
Công ty Cổ phần Palmyland	4.200.000	25,00%	4.200.000	25,00%

Giá trị phần sở hữu của Nhóm Công ty tại các công ty liên kết như sau:

	01/01/2026	Góp vốn/ mua trong kỳ	Phần lãi/(lỗ) trong kỳ	Giảm do thanh lý	30/06/2026

	01/01/2026	Góp vốn/ mua trong kỳ	Phần lãi/(lỗ) trong kỳ	Giảm do thanh lý	30/06/2026
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	10.757.553.645	-	1.169.661.656	-	11.927.215.301
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	26.925.559.135	-	(10.126.547)	-	26.915.432.588
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	15.029.499.860	-	(2.168.702.512)	-	12.860.797.348
Công ty Cổ phần Palmyland	42.000.000.000	-	119.763.462	-	42.119.763.462
Cộng	**94.712.612.640**	-	**(889.403.941)**	-	**93.823.208.699**

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

Các công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Giao dịch với các công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Nhóm Công ty với các công ty liên kết như sau:

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VNĐ	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VNĐ
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh		
Lãi cho vay	141.621.918	247.945.205
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam		
Cho vay	29.800.000.000	15.900.000.000
Lãi cho vay	1.700.980.825	108.252.055
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369		
Góp vốn vào công ty liên kết	-	27.000.000.000

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Dương	37.500.000.000	-	37.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Gạch ngói Na Dương	10.800.000.000	-	10.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương	-	-	68.300.000.000	-
Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Hoàng Thuận Lộc	66.500.000.000	-	-	-
Cộng	**114.800.000.000**	-	**116.600.000.000**	-

Chi tiết số lượng cổ phần do Nhóm Công ty sở hữu và tỷ lệ sở hữu tương ứng như sau:

	30/06/2026		01/01/2026	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Dương	375.000	15,00%	375.000	15,00%
Công ty Cổ phần Gạch ngói Na Dương	1.080.000	18,00%	1.080.000	18,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương	-	-	6.830.000	5,00%

	30/06/2026		01/01/2026	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Hoàng Thuận Lộc [i]	6.650.000	19,00%	-	-

Các khoản đầu tư mới trong năm:

[i] Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0901226556 do Sở tài chính tỉnh Hưng Yên cấp ngày 29/01/2026, Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Hoàng Thuận Lộc có vốn điều lệ 350.000.000.000 VNĐ (Ba trăm năm mươi tỷ đồng). Trong kỳ, Công ty đã đầu tư 66.500.000.000 VNĐ, tương đương 6.650.000 cổ phần, chiếm 19% vốn điều lệ.

Giá trị hợp lý
Nhóm Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chưa có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

Dự phòng đầu tư vào đơn vị khác
Nhóm Công ty không phát sinh dự phòng đầu tư vào đơn vị khác.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Phải thu các bên liên quan	***16.123.104***	***3.111.642***
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	16.123.104	3.111.642
Phải thu các khách hàng khác	***21.192.394.000***	***23.959.814.611***
Công ty TNHH Nhật Tiến	-	4.633.047.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinacon Việt Nam	-	2.692.063.049
Ban quản lý Dự án Đầu tư và Xây dựng huyện Vân Hồ	759.486.053	1.964.090.000
Khách hàng mua bất động sản	6.847.173.166	-
Công ty Cổ phần Sontana	3.256.463.000	-
Các khách hàng khác	10.329.271.581	14.670.614.562
Cộng	**21.208.517.104**	**23.962.926.253**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Công ty Cổ phần Bến Triều	-	1.451.250.000
Văn phòng TV và Chuyển giao CN Xây dựng	1.473.700.000	1.473.700.000
Công ty CP Tư vấn Đầu tư XD Ecodesign	-	1.342.262.327
Ban Quản lý Dự án và Phát triển quỹ đất thành phố Gia Nghĩa	1.272.000.000	1.272.000.000
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	3.880.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	3.541.122.279	3.207.360.574
Cộng	**10.166.822.279**	**8.746.572.901**

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	30/06/2026 VNĐ		01/01/2026 VNĐ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***10.565.093.526***	-	***50.658.996.703***	-
Phải thu về ủy thác	-	-	35.601.095.895	-
Ông Nguyễn Tiến Đại	-	-	*16.004.383.562*	-
Ông Phạm Ngọc Diệp	-	-	*15.471.780.822*	-
Bà Mai Thị Thùy Dung	-	-	*4.124.931.511*	-
Tạm ứng (i)	9.658.864.058	-	10.000.110.800	-
Ký quỹ, ký cược khác	100.000.000	-	100.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	806.229.468	-	4.957.790.008	-
Cộng	**10.565.093.526**	-	**50.658.996.703**	-

(i) Các khoản tạm ứng để thực hiện các dự án bất động sản.

5b. Phải thu dài hạn khác

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Công ty TNHH Tân Hưng (i)	18.900.000.000	18.900.000.000
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	761.650.000	565.000.000
Cộng	**19.661.650.000**	**19.465.000.000**

(i) Khoản đặt cọc cho Công ty TNHH Tân Hưng theo Biên bản thỏa thuận ngày 25/6/2024 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng môi giới bất động sản tại Dự án Cụm công nghiệp phía Tây Việt Hòa khi Dự án đủ điều kiện bán hàng. Ngày 27/6/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) đã ban hành Quyết định số 2686/QĐ-UBND về chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp phía Tây Việt Hòa do Công ty TNHH Tân Hưng làm chủ đầu tư, diện tích 599.413 m^2, tổng vốn đầu tư 731.371.422.000 VND, thời hạn hoạt động 50 năm, thời gian xây dựng và đưa vào hoạt động là 48 tháng kể từ ngày quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án. Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, dự án đang trong giai đoạn thực hiện công tác giải phóng mặt bằng.

6. Hàng tồn kho

	30/06/2026 VNĐ		01/01/2026 VNĐ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	14.740.030.168	-	15.326.521.746	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	965.817.050.708	-	888.410.940.055	-
Hàng hóa	45.513.942.563	-	47.567.687.288	-
Cộng	**1.026.071.023.439**	-	**951.305.149.089**	

(i) Chi tiết theo các công trình, dự án như sau:

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Dự án BĐS Thôn Cả - Đông Côi - Bắc Ninh (*Chi phí quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng, xây dựng của 23 lô đất xây thô*)	29.107.523.438	43.376.303.431
Dự án BĐS Ninh Xá - Bắc Ninh	8.618.226.186	8.609.547.012
Dự án BĐS Thái Học - Bình Giang (*Tiền sử dụng đất, chi phí hạ tầng kỹ thuật, chi phí khác*)	578.431.949.089	490.423.870.292
Dự án Khu nhà ở Do Nha - Bắc Ninh (*Chi phí quyền sử dụng đất, tư vấn, quản lý giám sát, lãi vay*)	213.689.123.778	213.689.123.778
Dự án Khu đô thị mới tổ 4 Nghĩa Đức - Đắk Nông	114.673.506.034	114.673.506.034

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
(Chi phí giải phóng mặt bằng, khác,...)		
Các dự án bất động sản khác	5.258.652.617	5.194.790.186
Các công trình, dự án khác	16.038.069.566	12.443.799.322
Cộng	**965.817.050.708**	**888.410.940.055**

7. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Chi phí công cụ, dụng cụ	584.333.242	473.180.554
Chi phí sửa chữa	76.756.393	189.104.871
Chi phí tư vấn, môi giới bán bất động sản	2.777.777.778	1.851.851.852
Chi phí trả trước về tiền thuê đất (i)	1.183.218.809	-
Các chi phí trả trước dài hạn khác	370.346.089	7.982.038
Cộng	**4.992.432.311**	**2.522.119.315**

(i) Tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm văn hóa thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, Huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã Đường An, thành phố Hải Phòng)

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
01/01/2026	20.309.704.498	44.130.141.668	28.172.100.990	1.781.480.808	34.557.160	94.427.985.124
Mua trong kỳ	450.000.000	4.791.097.038	3.299.481.818	-	-	8.540.578.856
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.649.268.182)	-	-	(2.649.268.182)
30/06/2026	**20.759.704.498**	**48.921.238.706**	**28.822.314.626**	**1.781.480.808**	**34.557.160**	**100.319.295.798**
Giá trị hao mòn						
01/01/2026	18.640.300.206	31.387.202.908	16.511.760.383	1.728.130.246	34.557.160	68.301.950.902
Khấu hao trong kỳ	278.145.237	1.585.747.042	1.323.932.770	6.995.945	-	3.194.820.994
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(784.276.976)	-	-	(784.276.976)
30/06/2026	**18.918.445.443**	**32.972.949.950**	**17.051.416.177**	**1.735.126.191**	**34.557.160**	**70.712.494.921**
Giá trị còn lại						
01/01/2026	1.669.404.292	12.742.938.760	11.660.340.607	53.350.562	-	26.126.034.221
30/06/2026	**1.841.259.055**	**15.948.288.756**	**11.770.898.449**	**46.354.617**	-	**29.606.800.877**

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Là giá trị nhà tại cửa hàng lương thực Sao Đỏ, phường Sao Đỏ, Phường Chu Văn An, Thành phố Hải Phòng, cụ thể:

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
01/01/2026	3.500.000.000	(2.734.374.975)	765.625.025
Khấu hao trong kỳ	-	(218.749.998)	(218.749.998)
30/06/2026	**3.500.000.000**	**(2.953.124.973)**	**546.875.027**

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Nhóm Công ty

hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Mua sắm tài sản cố định	***-***	***185.000.000***
Xây dựng cơ bản dở dang	***99.877.059.033***	***3.025.038.700***
Dự án Khu Công nghiệp Nghĩa An 3	1.232.159.355	1.232.159.355
Dự án Cụm Công nghiệp Yến Châu (i)	98.265.710.789	1.792.879.345
Phòng sơn cố định	379.188.889	-
Cộng	**99.877.059.033**	**3.210.038.700**

(i) Chi phí phát sinh liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Yến Châu tỉnh Nam Định (nay là xã Giao Hưng và Giao Bình, tỉnh Ninh Bình)

Chi phí phát sinh đã ghi nhận gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, chi phí tổ chức thực hiện và chi phí lãi vay được vốn hóa, trong đó, chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ này là 317.263.205 VND.

11. Lợi thế thương mại

Là lợi thế thương mại phát sinh khi mua Công ty con - Công ty TNHH Toàn Thắng, chi tiết:

	Nguyên giá	Giá trị đã phân bổ	Giá trị còn lại
01/01/2026	4.134.261.496	(1.481.443.703)	2.652.817.793
Phân bổ trong kỳ		(206.713.075)	(206.713.075)
30/06/2026	**4.134.261.496**	**(1.688.156.778)**	**2.446.104.718**

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Phải trả các bên liên quan	***15.120.000***	***27.417.690***
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	15.120.000	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	-	27.417.690
Phải trả các nhà cung cấp khác	***42.607.399.366***	***65.645.351.749***
Công ty Cổ phần Liên doanh Ô tô Huyndai Thành Công Việt Nam	6.934.269.160	29.064.240.310
Công ty Cổ phần Xây dựng Bắc Ninh	18.644.202.000	18.644.202.000
Các nhà cung cấp khác	17.028.928.206	17.936.909.439
Cộng	**42.622.519.366**	**65.672.769.439**

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Trả trước của các bên liên quan	***2.371.309.000***	***5.000.000.000***
Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương (i)	2.371.309.000	5.000.000.000
Trả trước của các khách hàng khác	***18.956.720.718***	***31.317.607.166***
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Tây Hải Phòng huyện Bình Giang (ii)	7.658.901.000	10.044.437.000
Khách hàng mua bất động sản nộp tiền theo tiến độ	6.975.713.694	6.975.713.694

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Các khách hàng khác	4.322.106.024	14.297.456.472
Cộng	**21.328.029.718**	**36.317.607.166**

(i) Khoản nhận tiền tạm ứng theo Hợp đồng ngày 26 tháng 11 năm 2025 về việc thi công xây dựng nhà máy Sứ Hải Dương

(ii) Khoản nhận tiền tạm ứng đợt 1 theo Hợp đồng ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình các khoa chức năng thuộc Trung tâm Y tế Bình Giang, chủ đầu tư là Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng, thực hiện bởi Liên danh các nhà thầu, mà Công ty là một bên tham gia.

14. Phải trả cổ tức ngắn hạn

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Phải trả của các bên liên quan	***5.121.468.600***	-
Các thành viên quản lý chủ chốt- cổ tức phải trả	5.121.468.600	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	***31.958.514.600***	-
Cổ đông khác	31.958.514.600	-
Cộng	**37.079.983.200**	-

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2026 VNĐ		Số phát sinh trong kỳ		30/06/2026 VNĐ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	7.475.478.603	-	3.957.222.738	(4.913.743.417)	6.632.603.623	113.645.699
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	886.143.074	(886.143.074)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.297.304.709	-	7.929.287.720	(11.588.287.028)	8.638.305.401	-
Thuế thu nhập cá nhân	89.907.629	-	383.457.184	(310.160.267)	163.204.546	-
Thuế nhà đất	46.596.186		2.575.078.949	(2.621.675.135)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	760.612.103	(760.612.103)	-	-
Cộng	**19.909.287.127**	-	**16.491.801.768**	**(21.080.621.024)**	**15.434.113.570**	**113.645.699**

Thuế giá trị gia tăng

Nhóm Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8% và 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Các Công ty trong Nhóm Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các Công ty trong Nhóm Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Nhóm Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Dự trả chi phí lãi vay	447.949.147	1.246.095.549
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	-	-
Cộng	**447.949.147**	**1.246.095.549**

17. Phải trả ngắn hạn khác

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Phải trả các bên liên quan	***600.000.000***	-
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025	600.000.000	-
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	***147.953.656.099***	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hưng Phát HD (*)	147.447.283.995	93.700.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	506.372.104	410.552.708
Cộng	**148.553.656.099**	**94.123.815.788**

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD ("Hưng Phát HD") tham gia Liên danh với Công ty để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu trung tâm văn hóa, thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, huyện Bình Giang ("Dự án") theo Hợp đồng 01/2021/HĐDA ngày 12/01/2021 ký với UBND huyện Bình Giang. Theo Thỏa thuận liên danh ngày 25/10/2020 và Phụ lục ngày 15/01/2021, Công ty là Đại diện liên danh, chịu trách nhiệm kế toán, kê khai thuế và đại diện ký kết hợp đồng với các bên. Hai bên góp vốn và chia sẻ lợi nhuận/lỗ theo tỷ lệ 50/50.

Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Hưng Phát HD đã chuyển 147.447.283.995 VNĐ cho công ty để thực hiện Dự án.

18. Vay

18a. Vay ngắn hạn

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Vay bên liên quan (i)	***1.198.600.000***	***698.600.000***
Ông Lê Anh Luân	1.198.600.000	698.600.000
Vay ngân hàng (ii)	***150.250.103.306***	***126.320.340.189***
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	7.347.828.937	6.803.484.473
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	18.408.661.510	12.107.357.376
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương	5.463.764.230	3.619.629.174
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông	38.557.404.792	30.380.228.559
Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	-	19.550.303.580
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Dương	9.598.268.602	3.749.826.602
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Dương	-	638.695.580
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	-	3.466.570.900
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hải Dương	80.860.000	21.855.025.700

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển - Chi nhánh Hải Dương	38.120.172.150	9.724.306.825
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông Hải Dương	13.512.362.500	14.424.911.420
'Ngân hàng TMCP xăng dầu Petrolimex - CN Hải Dương	19.160.780.585	-
Vay Công ty Cổ phần Sàn Giao dịch Bất động sản Thăng Long 369	-	***6.100.000.000***
Vay ngắn hạn các cá nhân (i)	***4.780.000.000***	***4.780.000.000***
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)	***66.264.000.000***	***22.264.000.000***
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	66.264.000.000	22.264.000.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)	***497.937.000***	-
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	497.937.000	-
Cộng	**222.990.640.306**	**160.162.940.189**

Nhóm Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

(i) Khoản vay cá nhân để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 0%.

(ii) Các khoản vay ngân hàng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại và hoạt động khác. Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản của Nhóm Công ty và tài sản của các cá nhân là bên liên quan, thời hạn vay dưới 12 tháng, lãi suất từ 6,8% đến 9,9%.

18b. Vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương tại Công ty mẹ theo các hợp đồng:

- Hợp đồng ngày 19/9/2024 để thanh toán chi phí mua ô tô con, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất 8,3%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.
- Hợp đồng ngày 24/10/2025 nhằm mục đích thanh toán các khoản chi phí của Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm văn hóa thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, Huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã Đường An, thành phố Hải Phòng), thời hạn vay 48 tháng, lãi suất 7,7%/năm, được đảm bảo bởi tài sản của các cá nhân là bên liên quan.

Nhóm Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Từ 1 năm trở xuống	66.761.937.000	22.264.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	224.191.068.000	266.105.005.000
Trên 5 năm	50.391.000.000	-
Cộng	**341.344.005.000**	**288.369.005.000**

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	266.105.005.000	470.000.000
Số tiền vay phát sinh	2.716.000.000	

	Kỳ này	Kỳ trước
Số tiền vay đã trả	-	(132.000.000)
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(44.629.937.000)	-
Số cuối kỳ	**224.191.068.000**	**338.000.000**

19. Vốn chủ sở hữu

19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
01/01/2025	617.999.720.000	2.500.000.000	51.733.500.353	177.519.211.110	849.752.431.463
Lợi nhuận trong kỳ			31.037.909.316	942.667.951	31.980.577.267
Thù lao HĐQT, BKS			(600.000.000)		(600.000.000)
Trích lập các quỹ		500.000.000	(800.000.000)		(300.000.000)
30/06/2025	**617.999.720.000**	**3.000.000.000**	**81.371.409.669**	**178.461.879.061**	**880.833.008.730**
01/01/2026	617.999.720.000	3.000.000.000	90.699.183.546	180.438.486.901	892.137.390.447
Lợi nhuận trong kỳ			27.712.539.737	1.590.908.488	29.303.448.225
Chia cổ tức			(37.079.983.200)	(4.772.386.216)	(41.852.369.416)
Thù lao HĐQT, BKS			(600.000.000)		(600.000.000)
Trích lập các quỹ		500.000.000	(1.061.430.394)	(251.178.222)	(812.608.616)
30/06/2026	**617.999.720.000**	**3.500.000.000**	**79.670.309.689**	**177.005.830.951**	**878.175.860.640**

19b. Cổ phiếu

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	61.799.972	61.799.972
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra	61.799.972	61.799.972
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	61.799.972	61.799.972

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

19c. Phân phối lợi nhuận

Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ.C69 ngày 20 tháng 06 năm 2026 như sau:

		VND
• Trích quỹ Đầu tư phát triển	:	500.000.000
• Trích quỹ Phúc lợi	:	300.000.000
• Thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát năm 2025	:	600.000.000
• Chia cổ tức năm 2025 cho các cổ đông bằng tiền	:	37.079.983.200

19d. Kế hoạch tăng vốn

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ/2026-ĐHĐCĐ.C69 ngày 20 tháng 06 năm 2026 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, cụ thể: Phát hành thêm tối đa 30.000.000 cổ phiếu phổ thông, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu, tương ứng giá trị phát hành theo mệnh giá tối đa 300 tỷ đồng nhằm tăng vốn điều lệ. Phương án dự kiến gồm: (i) chào bán riêng lẻ tối đa 20.000.000 cổ phiếu và (ii) chào bán cho cổ đông hiện hữu tối đa 10.000.000 cổ phiếu. Thời gian dự kiến thực hiện trong năm 2026. Đại hội đồng cổ đông đã ủy quyền cho Hội đồng quản trị tổ chức triển khai và quyết định các công việc, thủ tục cần thiết để thực hiện phương án phát hành theo quy định của pháp luật.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026 VNĐ	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VNĐ
Doanh thu bán hàng hóa	114.863.524.545	163.743.102.728
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.416.328.026	15.025.925.765
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	23.714.382.639	66.874.789.275
Doanh thu hợp đồng xây dựng	22.200.678.704	2.873.603.883
Cộng	**179.194.913.914**	**248.517.421.651**

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026 VNĐ	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VNĐ
Giá vốn bán hàng hóa	110.822.035.005	159.711.165.537
Giá vốn cung cấp dịch vụ	13.029.255.849	9.791.342.487
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	12.954.468.809	49.`993.081.054
Giá vốn hợp đồng xây dựng	15.475.977.738	1.887.843.234
Cộng	**152.281.737.401**	**221.383.432.312**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026 VNĐ	Từ 01/04/2025 đến 30/04/2025 VNĐ
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	703.963.559	1.056.489.497
Lãi tiền gửi không kỳ hạn và tương đương tiền	19.812.306	174.840.741
Lãi tiền cho vay	1.633.799.478	1.278.675.520
Lãi ủy thác đầu tư	89.863.013	997.150.686
Lãi thanh lý khoản đầu tư vào đơn vị khác	-	14.300.000.000
Doanh thu tài chính khác	5.275.220	11.625.006
Cộng	**2.452.713.576**	**17.818.781.450**

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026 VNĐ	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VNĐ
Chi phí lãi vay	3.315.526.807	3.278.982.950
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	8.213.566	-
Chi phí tài chính khác	106.876.383	192.381.274
Cộng	**3.430.616.756**	**3.471.364.224**

5. Chi phí bán hàng

	Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026 VNĐ	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VNĐ
Chi phí cho nhân viên	829.960.800	851.081.053
Chi phí đồ dùng	4.565.416	12.028.881
Chi phí khấu hao tài sản cố định	185.277.543	250.404.459
Chi phí dịch vụ mua ngoài	628.937.063	580.629.414
Các chi phí khác	762.960.820	331.661.419
Cộng	**2.411.701.642**	**2.025.805.226**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026 VNĐ	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VNĐ
Chi phí cho nhân viên	2.757.154.586	2.504.447.730
Chi phí vật liệu quản lý	32.731.666	38.267.204
Chi phí đồ dùng văn phòng	120.956.511	69.620.058
Chi phí khấu hao tài sản cố định	532.800.036	766.181.539
Thuế, phí và lệ phí	43.023.250	20.122.240
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.400.636.188	927.547.786
Các chi phí khác	462.018.331	1.140.086.932
Cộng	**5.349.320.568**	**5.466.273.489**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ báo cáo

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ báo cáo bắt đầu từ ngày 01/04/2026 kết thúc ngày 30/06/2026 cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý II/2026.

Hải Phòng, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện pháp luật
Nguyễn Thị Doan	Trần Thị Tuyết	Lê Tuấn Nghĩa