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 17:59:44+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.4.0

1369

CÔNG TY CỔ PHẦN

XÂY DỰNG 1369

1369 CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

Số: 27/CBTT-C69.2026
No: 27/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) Tổng hợp 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 providing guidance on information disclosure in the securities market, 1369 Construction Joint Stock Company hereby discloses the Combined 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 tổng hợp quý 2 năm 2026/*** *Combined Financial Statements for the Second*

☐ **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: *Attached documents:*
- BCTC tổng hợp quý 2 năm 2026/ Combined Financial Statements for the Second Quarter of 2026
- Văn bản giải trình số:59/CVGT-C69.26/ Clarification document No.: 59/CVGT-C69.26

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
DEPUTY GENERAL DIRECTOR

M.S.D.N: 0800282385 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
1369 CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY
Số: 59/ CVGT-C69.26
No: 59/ CVGT-C69.26

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 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 Dã Tượng street, Lê Thanh Nghị 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 tổng hợp 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/ *the Combined Financial Statements for the 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 tài chính 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 Second Quarter 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*	104.726.414.600	69.560.891.715	(35.165.522.885)	-33,6%
2	Lợi nhuận sau thuế tổng hợp *Combined profit after tax*	25.371.422.325	17.214.005.907	(8.157.416.418)	-32,2%

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 69,6 tỷ đồng, Giảm 33,6% so với cùng kỳ năm trước

- Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ đạt 17,2 tỷ đồng, giảm 32,2% so với cùng kỳ

Nguyên nhân chính do:

Lợi nhuận sau thuế giảm so với cùng kỳ chủ yếu do doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản giảm theo tiến độ bàn giao dự án. Tuy nhiên, biên lợi nhuận gộp của hoạt động bất động sản được cải thiện, đồng thời doanh thu hoạt động xây dựng tăng, góp phần bù đắp một phần sự sụt giảm doanh thu. Bên cạnh đó, năm trước Công ty ghi nhận khoản lợi nhuận từ thanh lý khoản đầu tư, trong khi năm nay không phát sinh, là nguyên nhân chủ yếu làm lợi nhuận giảm so với cùng kỳ.

- Revenue from sales and services amounted to VND 69.6 billion, representing a 33.6% decrease compared with the same period of the previous year.

- Profit after tax attributable to the parent company amounted to VND 17.2 billion, representing a 32.2% decrease compared with the same period of the previous year.

The main reasons are as follows:

Profit after tax decreased compared with the same period last year, mainly due to a decline in revenue from the real estate business, reflecting the project handover schedule. However, the gross profit margin of the real estate segment improved, while revenue from construction activities increased, partially offsetting the decline in revenue. In addition, the Company recognized a gain from the disposal of an investment in the corresponding period of the previous year, whereas no such gain was recorded in the current period. This was the principal factor contributing to the year-on-year decrease in profit after tax.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 04/05/2026 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: 0800282385
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

NGUYỄN THỊ THUÝ
NGUYEN THI THUY

CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG 1369

1369

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

QUÝ II NĂM 2026

Hải Phòng
Ngày 30 tháng 07 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
1. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	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 TỔNG HỢP	8-28

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
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

ĐVT: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ 30/06/2026	Số đầu kỳ 01/01/2026
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**816.469.637.846**	**749.128.506.447**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**14.645.162.586**	**19.845.416.515**
1. Tiền	111		12.578.460.112	19.845.416.515
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.066.702.474	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.2	**123.248.419.861**	**131.452.561.643**
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		123.248.419.861	131.452.561.643
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**23.335.521.126**	**24.946.603.489**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.4	15.807.535.480	19.142.177.477
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5	7.116.616.100	5.492.050.438
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.6a	411.369.546	312.375.574
IV. Hàng tồn kho	**140**		**648.790.133.788**	**571.831.226.339**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	648.790.133.788	571.831.226.339
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**6.450.400.485**	**1.052.698.461**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		481.732.399	177.309.856
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		5.859.040.086	875.388.605
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		109.628.000	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**540.799.963.051**	**517.919.742.205**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**19.661.650.000**	**19.465.000.000**
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.6b	19.661.650.000	19.465.000.000
II. Tài sản cố định	**220**	V.9	**22.343.192.791**	**17.282.574.209**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		22.343.192.791	17.282.574.209
- Nguyên giá	222		59.534.654.372	52.645.646.223
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(37.191.461.581)	(35.363.072.014)
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	V.10	**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**		-	**185.000.000**

2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	185.000.000
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	V.2-3	**493.934.192.900**	**477.900.056.012**
1. Đầu tư vào công ty con	261		281.100.000.000	281.100.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		120.250.000.000	120.250.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		77.300.000.000	79.100.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(5.087.450.937)	(2.549.943.988)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265	V.2	20.371.643.837	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**4.314.052.333**	**2.321.486.959**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8	4.314.052.333	2.321.486.959
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**1.357.269.600.897**	**1.267.048.248.652**
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**666.707.225.906**	**568.838.793.700**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**434.341.472.974**	**302.733.788.700**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	15.812.816.250	16.856.615.177
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	20.040.039.067	27.514.607.166
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.13	37.079.983.200	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.14	13.553.382.792	15.533.307.580
5. Phải trả người lao động	315		922.005.377	661.545.462
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	2.291.513.697	1.375.913.642
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		70.500.000	130.954.545
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	148.227.283.995	93.825.500.260
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.17a	195.945.226.830	146.528.149.398
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.18	398.721.766	307.195.470
II. Nợ dài hạn	**330**		**232.365.752.932**	**266.105.005.000**
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.15b	174.684.932	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.17b	232.191.068.000	266.105.005.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	V.19	**690.562.374.991**	**698.209.454.952**
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		**69.062.654.991**	**77.209.734.952**
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		38.729.751.752	77.209.734.952
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		30.332.903.239	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.357.269.600.897**	**1.267.048.248.652**

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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 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 Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1**	VI.1	**69.560.891.715**	**104.726.414.600**	**130.193.580.426**	**144.578.277.652**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		69.560.891.715	104.726.414.600	130.193.580.426	144.578.277.652
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	47.818.731.560	83.350.045.474	90.807.268.257	120.513.766.600
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	**20**		**21.742.160.155**	**21.376.369.126**	**39.386.312.169**	**24.064.511.052**
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	7.074.137.616	15.671.161.977,00	11.020.325.949	21.655.809.549,00
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	4.864.466.969	2.679.650.730	6.586.669.428	3.908.463.018
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		*2.255.384.741*	1.403.269.306	4.003.512.320	2.621.657.216
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	*48.156.943*	145.062.483	72.783.410	159.875.187
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	*3.176.789.185*	2.743.540.234	6.450.776.808	4.623.960.623
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = (20+21+22)-(23+25+26)}	**30**		**20.726.884.674**	**31.479.277.656**	**37.296.408.472**	**37.028.021.773**
12. Thu nhập khác	31		48.424.720	324.075.283	50.706.332	336.150.377
13. Chi phí khác	32		296.552.136	62.464.473	330.881.810	71.197.590
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(248.127.416)**	**261.610.810**	**(280.175.478)**	**264.952.787**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**20.478.757.258**	**31.740.888.466**	**37.016.232.994**	**37.292.974.560**

16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.14	3.264.751.351	6.369.466.141	6.683.329.755	7.503.669.733
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	**60**		**17.214.005.907**	**25.371.422.325**	**30.332.903.239**	**29.789.304.827**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					
20. 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
Địa chỉ: Số 37, 38, phố Dã Tượng, P. Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng

Mẫu số B03-DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp) (*)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 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		**37.016.232.994**	**37.292.974.560**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	V.9-10	2.047.139.565	2.299.414.707
- Các khoản dự phòng	3	V.3	2.537.506.949	1.276.381.424
- 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		(10.982.187.765)	(21.016.355.537)
- Chi phí đi vay	6		4.003.512.320	2.621.657.216
- Các khoản điều chỉnh khác	7		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		**34.630.417.629**	**22.473.978.140**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		161.152.882	52.843.663.599
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(76.958.907.449)	(416.301.015.506)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		46.434.813.085	447.536.229.918
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(2.296.987.917)	(290.689.850)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(2.913.227.333)	(2.707.403.632)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(9.622.884.515)	(3.818.702.327)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.18	(208.473.704)	(101.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(10.774.097.322)**	**99.634.660.342**
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		(11.416.689.967)	(714.027.273)
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		858.181.818	529.074.074
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(29.800.000.000)	(33.400.000.000)
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		20.400.000.000	-
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.3	(66.500.000.000)	(136.100.000.000)
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		6.180.185.710	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(9.929.322.439)**	**(87.564.953.199)**

III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			-	-
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		73.494.701.808	89.180.207.561
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(57.991.561.376)	(89.853.330.696)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**15.503.140.432**	**(673.123.135)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(5.200.279.329)	11.396.584.008
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	19.845.416.515	4.988.962.519
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	**14.645.162.586**	**16.385.640.757**

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 TỔNG HỢP 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") 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 Công ty

Các Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	Xóm 7, xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam	Xây lắp, thương mại và dịch vụ	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%
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%

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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%
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	35,00%	35,00%	35,00%
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%	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%	45,00%

Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán độc lập

Công ty chỉ có 01 Chi nhánh, là Chi nhánh Công ty Cổ phần 1369 Quảng Bình, đặt tại địa chỉ thôn Cẩm Ly, xã Kim Ngân, tỉnh Quảng Trị.

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

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của 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

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo quy định tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

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 tổng hợp 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

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

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh.

Tỷ giá giao dịch thực tế được xác định theo:

- Tỷ giá quy định trong hợp đồng đối với các giao dịch mua, bán ngoại tệ; hoặc
- Tỷ giá của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên giao dịch.

Công ty áp dụng tỷ giá trung bình giữa tỷ giá mua chuyển khoản và tỷ giá bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi thường xuyên giao dịch để quy đổi các giao dịch ngoại tệ, đảm bảo phản ánh hợp lý tỷ giá giao dịch thực tế và áp dụng nhất quán trong kỳ kế toán.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá trung bình giữa tỷ giá mua chuyển khoản và tỷ giá bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên giao dịch.

Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh trong kỳ và do đánh giá lại cuối kỳ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Chênh lệch tỷ giá hối đoái được bù trừ giữa lãi và lỗ do đánh giá lại cuối kỳ để trình bày số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3. Tiền

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

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 con, công ty liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

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

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu 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 ty con và công ty liên kết

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

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

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

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 và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu 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 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 và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

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 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 - 15
Máy móc và thiết bị	05 - 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10
Thiết bị quản lý	03 - 05

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà 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 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 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 Công ty được khấu hao với thời gian 08 năm.

10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- 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 tổng hợp căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

11. 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.

12. 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 có quyết định hoặc thông báo trả cổ tức.

13. 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:

- 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.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa 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 sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).

- Công ty đã 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.
- 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.

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 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.

14. 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.

15. Chi phí đi vay

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

16. 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.

17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm 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.

18. 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 TỔNG HỢP

1. Tiền

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Tiền mặt	1.628.120.517	2.817.317.370
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.950.339.595	17.028.099.145
Các khoản tương đương tiền	2.066.702.474	-
Cộng	**14.645.162.586**	**19.845.416.515**

2. Các khoản đầu tư tài chính

1a. Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Ngắn hạn	**123.248.419.861**	**131.452.561.643**

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Cho vay và lãi cho vay bên liên quan	**123.248.419.861**	**131.452.561.643**
Tiền cho vay bên liên quan	***119.925.000.000***	***130.525.000.000***
- Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	93.125.000.000	93.125.000.000
- 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
Tiền lãi cho vay bên liên quan	***3.323.419.861***	***927.561.643***
- Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	2.137.907.533	-
- 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
Dài hạn	**20.371.643.837**	-
Cho vay và lãi cho vay bên liên quan	**20.371.643.837**	-
Tiền cho vay bên liên quan	***20.000.000.000***	-
- Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	20.000.000.000	-
Tiền lãi cho vay bên liên quan	***371.643.837***	-
- Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	371.643.837	-
Cộng	**143.620.063.698**	**131.452.561.643**

Các khoản cho bên liên quan vay Ngắn hạn để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, chi tiết như sau:

Tên Công ty	*Thời hạn*	*Lãi suất/năm*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	6 - 12 tháng	3,5%-5%	Không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	12 tháng	8%-10%	Không có 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

Các khoản cho bên liên quan vay dài hạn để bổ sung nguồn vốn phục vụ hoạt động sửa chữa nâng cấp TSCĐ trong quá trình sản xuất kinh doanh, chi tiết như sau:

Tên Công ty	*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

3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026 VNĐ		01/01/2026 VNĐ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	***281.100.000.000***	-	***281.100.000.000***	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	94.500.000.000	-	94.500.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	156.000.000.000	(3.365.493.034)	156.000.000.000	(2.549.943.988)
Công ty TNHH Toàn Thắng	30.600.000.000	-	30.600.000.000	-

	30/06/2026 VNĐ		01/01/2026 VNĐ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết	***120.250.000.000***	-	***120.250.000.000***	-
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thực hiện dự án Khu đô thị mới tổ 4 Phường Nghĩa Đức	68.250.000.000	-	68.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	15.000.000.000	(1.721.957.903)	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	27.000.000.000	-	27.000.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***77.300.000.000***	-	***79.100.000.000***	-
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	**478.650.000.000**	**(5.087.450.937)**	**480.450.000.000**	**(2.549.943.988)**

Số lượng cổ phần/phần vốn góp nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các đơn vị như sau:

Tên Công ty	30/06/2026		01/01/2026	
	Số cổ phần/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Số cổ phần/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	9.450.000 CP	70,00%	9.450.000 CP	70,00%
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	156 tỷ VNĐ	78,00%	156 tỷ VND	78,00%
Công ty TNHH Toàn Thắng	30,6 tỷ VNĐ	51,00%	30,6 tỷ VND	51,00%
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	1.000.000 CP	42,09%	1.000.000 CP	42,09%
Công ty Cổ phần Thực hiện Dự án Khu đô thị mới tổ 4 Phường Nghĩa Đức	6.825.000 CP	35,00%	6.825.000 CP	35,00%
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	2.691.925 CP	35,00%	2.691.925 CP	35,00%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	2.700.000 CP	45,00%	2.700.000 CP	45,00%
Công ty Cổ phần Gạch ngói Na Dương	1.080.000 CP	18,00%	1.080.000 CP	18,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương	-	-	6.830.000 CP	5,00%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Hoàng Thuận Lộc [i]	6.650.000 CP	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

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.

Tình hình hoạt động của công ty con, công ty liên kết

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

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VNĐ	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VNĐ
Số đầu kỳ	2.549.943.988	-
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	2.537.506.949	1.276.381.424
Số cuối kỳ	**5.087.450.937**	**1.276.381.424**

Giao dịch với công ty con và các công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với công ty con và 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 Khu Công nghiệp 1369		
Vay công ty con	10.050.000.000	-
Lãi vay phải trả	1.431.787.670	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á		
Cho Công ty con vay	-	17.500.000.000
Lãi cho vay phải thu	2.137.907.533	2.023.202.054
Khối lượng xây lắp phải trả Công ty con	7.490.586.112	-
Công ty TNHH Toàn Thắng		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	720.000.000	720.000.000
Doanh thu xây dựng	548.385.185	95.877.150
Mua Tài sản cố định từ Công ty con	818.181.818	472.727.273
Sử dụng dịch vụ	7.321.000	12.492.116
Vay Công ty con	8.000.000.000	14.500.000.000
Lãi vay phải trả	526.123.288	9.109.589
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh		
Lãi cho vay phải thu	141.621.918	247.945.205
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam		
Cho công ty liên kết vay	29.800.000.000	15.900.000.000
Lãi cho vay phải thu	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

4. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Phải thu các khách hàng khác	***15.807.535.480***	***19.142.177.477***
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 TNHH Nhật Tiến	-	4.633.047.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinacon Việt Nam	-	2.692.063.049
Công Ty Cổ Phần Sontana	3.256.463.200	-
Các khách hàng khác	4.944.413.061	9.852.977.428
Cộng	**15.807.535.480**	**19.142.177.477**

5. 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 Xây dựng Ecodesign	-	951.262.327
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tùng Anh 368	826.753.000	-
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	3.880.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	936.163.100	1.615.838.111
Cộng	**7.116.616.100**	**5.492.050.438**

6. Phải thu khác

6a. Phải thu ngắn hạn khác

	30/06/2026 VNĐ		01/01/2026 VNĐ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***411.369.546***	-	***312.375.574***	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	411.369.546	-	312.375.574	-
Cộng	**411.369.546**	-	**312.375.574**	-

6b. 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 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.

7. Hàng tồn kho

	30/06/2026 VNĐ		01/01/2026 VNĐ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	5.274.992.212	-	3.702.264.254	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	638.118.679.377	-	555.054.375.437	-
Hàng hóa	5.396.462.199	-	13.074.586.648	-
Cộng	**648.790.133.788**	**-**	**571.831.226.339**	**-**

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

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Dự án BĐS Thôn Cả - Đồng Côi - Bắc Ninh *(Chi phí quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng của 23 lô đất xây thô)*	29.953.822.457	44.222.602.450
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)*(i)	578.431.949.089	490.423.870.292
Các dự án bất động sản khác	5.076.612.079	5.194.790.186
Các công trình, dự án khác	16.038.069.566	6.603.565.497
Cộng	**638.118.679.377**	**555.054.375.437**

(i) Chi phí phát sinh liên quan đến 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); diện tích đất sử dụng 99.559,5 m^2; tổng mức đầu tư (chưa bao gồm chi phí lãi vay và tiền sử dụng đất) là 183.596.997.000 VND; thời gian thực hiện 36 tháng không kể thời gian giao đất. Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang trong giai đoạn hoàn thiện Hạ tầng kỹ thuật.

Chi phí phát sinh đã ghi nhận gồm tiền sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và chi phí lãi vay được vốn hóa, trong đó, chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ này là 11.632.697.330 VND (năm trước: 3.285.427.164 VND).

8. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Chi phí công cụ, dụng cụ	264.426.638	352.432.773
Chi phí sửa chữa	76.756.393	113.156.970
Chi phí trả trước về tiền thuê đất (i)	1.183.218.809	-
Chi phí tư vấn, môi giới bán bất động sản	2.777.777.778	1.851.851.852
Các chi phí trả trước dài hạn khác	11.872.715	4.045.364
Cộng	**4.314.052.333**	**2.321.486.959**

(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)

9. 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	Cộng
Nguyên giá					
01/01/2026	976.155.832	35.003.028.584	16.633.107.262	33.354.545	52.645.646.223
Mua trong kỳ	-	4.422.208.149	3.299.481.818	-	7.721.689.967
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(832.681.818)	-	(832.681.818)
30/06/2026	**976.155.832**	**39.425.236.733**	**19.099.907.262**	**33.354.545**	**59.534.654.372**
Giá trị hao mòn					
01/01/2026	488.562.424	23.532.519.483	11.330.871.927	11.118.180	35.363.072.014
Khấu hao trong kỳ	25.004.790	1.182.066.129	617.983.194	3.335.454	1.828.389.567
30/06/2026	**513.567.214**	**24.714.585.612**	**11.948.855.121**	**14.453.634**	**37.191.461.581**
Giá trị còn lại					
01/01/2026	487.593.408	11.470.509.101	5.302.235.335	22.236.365	17.282.574.209
30/06/2026	**462.588.618**	**14.710.651.121**	**7.151.052.141**	**18.900.911**	**22.343.192.791**

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Là giá trị nhà tại cửa hàng lương thực 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, 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.

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Phải trả của các bên liên quan	***15.120.000***	-
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	15.120.000	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	***15.797.696.250***	**16.856.615.177**
Longgi Solar Technology Co., LTD	1.951.224.697	-
Công ty Cổ phần Hữu Thịnh	-	4.383.500.000
Công ty TNHH Xây dựng Thái Hưng	1.650.103.001	5.611.923.000
Các nhà cung cấp khác	12.196.368.552	6.861.192.177
Cộng	**15.812.816.250**	**16.856.615.177**

12. 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	2.371.309.000	5.000.000.000
Trả trước của các khách hàng khác	***17.668.730.067***	***22.514.607.166***
Khách hàng mua bất động sản nộp tiền theo tiến độ	6.975.713.694	6.975.713.694
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng	7.658.901.000	10.044.437.000
Các nhà cung cấp khác	3.034.115.373	5.494.456.472

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Cộng	**20.040.039.067**	**27.514.607.166**

13. 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**	-

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2026 VNĐ		Số phát sinh trong kỳ VNĐ		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	5.133.523.453	-	3.340.671.809	(2.567.770.568)	6.016.052.694	109.628.000
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	886.143.074	(886.143.074)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.319.705.411	-	6.683.329.755	(9.622.884.515)	7.380.150.651	-
Thuế thu nhập cá nhân	33.482.530	-	129.597.873	(5.900.956)	157.179.447	-
Thuế nhà đất	46.596.186	-	2.526.978.589	(2.573.574.775)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	760.147.666	(760.147.666)	-	-
Cộng	**15.533.307.580**		**14.326.868.766**	**(16.416.421.554)**	**13.553.382.792**	**109.628.000**

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế xuất, nhập khẩu

Công ty kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của 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 tổng hợp có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

15. Chi phí phải trả

a. Ngắn hạn

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Phải trả các bên liên quan- Lãi vay phải trả	***2.291.513.697***	***698.972.602***
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	1.940.075.341	508.287.671
Công ty TNHH Toàn Thắng	351.438.356	190.684.931
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	-	***676.941.040***
Lãi vay phải trả	-	676.941.040
Cộng	**2.291.513.697**	**1.375.913.642**

b. Dài hạn

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Phải trả các bên liên quan- Lãi vay phải trả	***174.684.932***	-
Công ty TNHH Toàn Thắng	174.684.932	-
Cộng	**174.684.932**	-

16. 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	**147.627.283.995**	**93.825.500.260**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hưng Phát HD(*)	147.447.283.995	93.700.000.000
Các khoản phải trả khác	180.000.000	125.500.260
Cộng	**148.227.283.995**	**93.825.500.260**

(*) 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.

17. Vay

17a. Vay ngắn hạn

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Vay ngắn hạn các bên liên quan	***70.748.600.000***	***65.198.600.000***
Ông Lê Anh Luân(i)	1.198.600.000	698.600.000
Công ty TNHH Toàn Thắng(ii)	9.500.000.000	14.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369(ii)	60.050.000.000	50.000.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (iii)	***53.654.689.830***	***54.285.549.398***
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hải Dương	7.347.828.937	6.803.484.473
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	15.690.629.210	11.496.195.026

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương	1.217.135.989	1.505.498.208
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông	19.800.827.092	26.625.278.609
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Dương	9.589.268.602	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
Vay ngắn hạn các cá nhân – Bà Đỗ Thị Vân Anh(i)	***4.780.000.000***	***4.780.000.000***
Vay dài hạn Ngân hàng đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)	***66.264.000.000***	***22.264.000.000***
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)	***497.937.000***	-
Cộng	**195.945.226.830**	**146.528.149.398**

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

(i) Khoản vay các cá nhân không tính lãi và không có tài sản đảm bảo, để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(ii) Khoản vay các Công ty con để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thời hạn vay dưới 12 tháng, lãi suất 5%.

(iii) 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 Công ty và tài sản của các cá nhân là bên liên quan, thời hạn vay dưới 12 tháng, lãi suất từ 7,2% đến 9,9%.

17b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	30/06/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương (i)	***221.973.005.000***	***266.105.005.000***
Vay dài hạn bên liên quan- Công ty TNHH Toàn Thắng (ii)	***8.000.000.000***	-
Nợ thuê tài chính	***2.218.063.000***	-
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (iii)	2.218.063.000	-
Cộng	**232.191.068.000**	***266.105.005.000***

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương 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. Khoản vay hiện được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của dự án , đồng thời được bảo đảm bằng tài sản của các cá nhân là bên liên quan.

- (ii) Hợp đồng ngày 23/03/2026 nhằm mục đích thanh toán các chi phí sản xuất kinh doanh phục vụ thi công các công trình/dự án do Công ty triển khai. Thời hạn vay 36 tháng, lãi suất 8%/năm.

(iii) Hợp đồng thuê tài chính ngày 15/06/2026 nhằm mục đích thuê tài sản phục vụ thi công các công trình/dự án do công ty triển khai. Thời hạn vay 60 tháng, lãi suất áp dụng 03 tháng đầu tiên 10,65%/năm.

Công ty có khả năng trả được khoản vay dài hạn. Chi tiết 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	232.191.068.000	266.105.005.000
Cộng	**298.953.005.000**	**288.369.005.000**

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Số đầu kỳ	266.105.005.000	470.000.000
Số tiền vay phát sinh	10.716.000.000	-
Số tiền vay đã trả	-	(132.000.000)
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(44.629.937.000)	-
Số cuối kỳ	**232.191.068.000**	**338.000.000**

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Công ty chỉ có quỹ phúc lợi. Chi tiết phát sinh như sau:

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VNĐ	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VNĐ
Số đầu kỳ	307.195.470	164.803.870
Tăng trong kỳ	300.000.000	300.000.000
Chi quỹ	(208.473.704)	(101.400.000)
Số cuối kỳ	**398.721.766**	**363.403.870**

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	Cộng
01/01/2025	617.999.720.000	2.500.000.000	42.342.302.180	662.842.022.180
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	29.789.304.827	29.789.304.827
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**	**70.731.607.007**	**691.731.327.007**
01/01/2026	617.999.720.000	3.000.000.000	77.209.734.952	698.209.454.952
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	30.332.903.239	30.332.903.239
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	(37.079.983.200)	(37.079.983.200)
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	(600.000.000)	(600.000.000)
Trích lập các quỹ	-	500.000.000	(800.000.000)	(300.000.000)

30/06/2026	**617.999.720.000**	**3.500.000.000**	**69.062.654.991**	**690.562.374.991**

19b. Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	61.799.972	61.799.972
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	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 TỔNG HỢP

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026 VNĐ	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VNĐ
Doanh thu bán hàng hóa	20.755.571.955	34.763.359.997
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.981.873.232	1.699.880.591
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	360.000.000	360.000.000
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	23.714.382.639	66.874.789.275
Doanh thu hợp đồng xây dựng	22.749.063.889	1.028.384.737
Cộng	**69.560.891.715**	**104.726.414.600**

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	17.172.028.274	32.267.815.881
Giá vốn cung cấp dịch vụ	686.608.526	885.909.857
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	109.374.999	109.374.999

	Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026 VNĐ	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VNĐ
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	12.954.468.809	49.993.081.054
Giá vốn hợp đồng xây dựng	16.896.250.952	93.863.683
Cộng	**47.818.731.560**	**83.350.045.474**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026 VNĐ	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VNĐ
Lãi tiền gửi không kỳ hạn và tương đương tiền	17.026.563	-
Lãi tiền cho vay	2.089.933.564	1.287.725.281
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	94.230
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.967.177.489	-
Lãi thanh lý khoản đầu tư vào đơn vị khác	-	14.000.000.000
Lãi từ ủy thác đầu tư	-	383.342.466
Cộng	**7.074.137.616**	**15.671.161.977**

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	2.255.384.741	1.403.269.306
Dự phòng/(hoàn nhập) tổn thất đầu tư	2.600.868.662	1.276.381.424
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	8.213.566	-
Cộng	**4.864.466.969**	**2.679.650.730**

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	47.150.000	15.000.091
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.006.943	127.629.192
Chi phí khác		2.433.200
Cộng	**48.156.943**	**145.062.483**

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	1.473.575.798	1.067.284.226
Chi phí vật liệu quản lý	8.275.200	19.566.679
Chi phí đồ dùng văn phòng	102.944.208	60.218.195
Chi phí khấu hao tài sản cố định	299.665.548	257.116.725

	Từ 01/04/2026 đến 30/06/2026 VNĐ	Từ 01/04/2025 đến 30/06/2025 VNĐ
Thuế, phí và lệ phí	22.901.010	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.016.553.217	460.772.921
Các chi phí khác	252.874.204	878.581.488
Cộng	**3.176.789.185**	**2.743.540.234**

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 tổng hợp 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