

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

Tháng 8 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	05 - 06
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	08
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC	09 - 31

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Phạm Đức Duy	Chủ tịch (từ ngày 10/7/2026)
Ông Phạm Kỳ Hưng	Chủ tịch (trước ngày 10/7/2026)
Ông Phạm Đức Duy	Phó Chủ tịch (trước ngày 10/7/2026)
Bà Nguyễn Thị Thúy	Phó Chủ tịch (từ ngày 10/7/2026)
	Thành viên (trước ngày 10/7/2026)
Bà Bùi Thị Ngọc Anh	Thành viên
Bà Đào Thanh Bình	Thành viên

Ban Giám đốc

Bà Bùi Thị Ngọc Anh	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Đức Duy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/4/2026)
Ông Bùi Ngọc Xuân	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15/4/2026)

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026, phản ánh một cách trung thực và hợp lý, tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Thiết kế và thực hiện kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Bùi Thị Ngọc Anh

Tổng Giám đốc

(theo Giấy ủy quyền số 04/UQ-HACO3.26 ngày 20/7/2026)

Ngày 12 tháng 8 năm 2026

Số: 11/2026/SX-AV3-TC

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ****Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 12/8/2026, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30/6/2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo soát xét được dịch sang tiếng Anh từ bản báo cáo bằng ngôn ngữ tiếng Việt được phát hành tại Việt Nam.

**Vũ Hoài Nam****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

1436-2023-055-1

Thay mặt và đại diện**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT**

Ngày 12 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Mẫu số B01a - DN

Đơn vị tính: VND

01/01/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		523.366.724.921	515.833.774.671
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		4.085.712.740	1.806.913.043
1. Tiền	111	5	4.085.712.740	1.806.913.043
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		468.155.400.124	450.452.040.367
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6.1	86.894.509.246	78.008.204.932
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	6.2	(14.657.629.901)	(7.823.728.019)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6.3	395.918.520.779	380.267.563.454
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		50.372.590.213	62.344.627.100
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	48.034.186.960	61.199.537.226
2. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	2.338.403.253	1.145.089.874
IV. Hàng tồn kho	140		351.067.174	209.861.107
1. Hàng tồn kho	141	9	351.067.174	209.861.107
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		401.954.670	1.020.333.054
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12.1	248.840.070	693.676.097
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	15.2	153.114.600	326.656.957
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		85.318.229.169	88.668.543.694
I. Tài sản cố định	220		2.375.529.588	1.603.493.474
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	2.375.529.588	1.603.493.474
- Nguyên giá	222		8.705.289.182	8.511.583.878
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.329.759.594)	(6.908.090.404)
II. Bất động sản đầu tư	240	11	46.534.138.262	49.129.181.888
- Nguyên giá	241		155.757.200.265	155.757.200.265
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(109.223.062.003)	(106.628.018.377)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	260		28.226.127.877	28.226.499.362
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	6.4	29.430.000.000	29.430.000.000
2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	6.5	(1.203.872.123)	(1.203.500.638)
IV. Tài sản dài hạn khác	270		8.182.433.442	9.709.368.970
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12.2	8.182.433.442	9.709.368.970
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		608.684.954.090	604.502.318.365

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Mẫu số B01a - DN
Đơn vị tính: VND
01/01/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	30/6/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		46.652.860.708	37.983.654.675
I. Nợ ngắn hạn	310		44.215.993.988	35.341.032.045
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	1.344.203.063	968.363.056
2. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	14	20.685.717.000	20.685.717.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	15.1	2.925.649.914	4.325.086.270
4. Phải trả người lao động	315		1.019.038.597	2.583.214.486
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	16	1.785.610.146	194.514.397
6. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		6.566.655.370	-
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	17	75.476.433	-
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	18.1	3.835.731.342	1.306.007.092
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	19	2.057.703.946	-
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	491.140.680
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3.920.208.177	4.786.989.064
II. Nợ dài hạn	330		2.436.866.720	2.642.622.630
1. Phải trả dài hạn khác	338	18.2	2.436.866.720	2.642.622.630
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	20	562.032.093.382	566.518.663.690
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	20	206.857.170.000	206.857.170.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		206.857.170.000	206.857.170.000
2. Thặng dư vốn	412	20	45.565.123	45.565.123
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	20	60.692.848.239	58.691.651.494
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	20	10.235.829.384	10.235.829.384
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	20	284.200.680.636	290.688.447.689
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		266.800.815.897	271.350.229.782
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		17.399.864.739	19.338.217.907
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		608.684.954.090	604.502.318.365

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 12 tháng 8 năm 2026
Tổng Giám đốc

Vũ Thị Vân Thường

Lưu Thị Phương

Bùi Thị Ngọc Anh



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B02a - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	35.436.501.598	29.507.686.762
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	22	2.788.761	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	22	35.433.712.837	29.507.686.762
4. Giá vốn hàng bán	11	23	25.685.168.868	22.033.727.419
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		9.748.543.969	7.473.959.343
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	24	20.068.079.517	12.504.051.871
8. Chi phí tài chính	23	25	6.877.795.767	5.524.900.671
- Trong đó: chi phí đi vay	24		189.008	6.135
9. Chi phí bán hàng	25	26.1	1.053.122.601	189.553.753
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26.2	3.269.149.165	3.103.597.670
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21-(23+25+26)}	30		18.616.555.953	11.159.959.120
12. Thu nhập khác	31	27	2.817.425.754	3.033.003.694
13. Chi phí khác	32		-	10.177.832
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		2.817.425.754	3.022.825.862
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		21.433.981.707	14.182.784.982
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	4.034.116.968	2.499.713.190
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		17.399.864.739	11.683.071.792
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	841	565

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 12 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Thị Vân Thường



Lưu Thị Phương



Bùi Thị Ngọc Anh

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

Mẫu số B03a - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		21.433.981.707	14.182.784.982
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	10,11	2.908.169.785	2.933.924.071
- Các khoản dự phòng	03		6.343.132.687	4.589.967.657
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(34.336)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(15.505.064.554)	(10.437.097.394)
- Chi phí đi vay	06	25	189.008	6.135
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		15.180.408.633	11.269.551.115
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		13.134.271.639	(4.736.096.548)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(141.206.067)	680.909.866
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		9.748.628.526	(3.171.111.144)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		1.971.771.555	(1.875.447.350)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(8.886.304.314)	(10.459.497.407)
- Chi phí đi vay đã trả	14	25	(189.008)	(6.135)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	15	(5.813.321.840)	(3.543.962.293)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.067.498.934)	(1.486.235.467)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		23.126.560.190	(13.321.895.363)
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	10	(1.085.162.273)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	27	325.981.818	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		(405.296.868.564)	(301.942.338.684)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		391.883.646.289	339.749.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		11.952.655.291	12.669.020.138
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.219.747.439)	50.475.681.454
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	19	62.402.887.957	11.075.992.150
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	19	(60.345.184.011)	(11.075.992.150)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	20	(20.685.717.000)	(36.469.892.950)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(18.628.013.054)	(36.469.892.950)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		2.278.799.697	683.893.141
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	1.806.913.043	2.463.121.333
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	34.336
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	5	4.085.712.740	3.147.048.810

Số thuyết minh được áp dụng cho cột số liệu từ 01/01/2026 đến 30/6/2026.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 12 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc









Vũ Thị Vân Thường

Lưu Thị Phương

Bùi Thị Ngọc Anh

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng, trụ sở đặt tại tầng 3 tòa nhà Htower II, số 195 Văn Cao, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng, Việt Nam, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0203000346 ngày 25/12/2002 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0200509429 thay đổi lần thứ hai mươi một ngày 20/7/2026 do Sở Tài chính thành phố Hải Phòng cấp.

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

1.2 Lĩnh vực kinh doanh: xây dựng, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

1.3 Ngành nghề kinh doanh:

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình giao thông, cầu cống;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống (không bao gồm quầy bar);
- Tư vấn lập dự án; Tư vấn quản lý dự án;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Giáo dục thể thao và giải trí;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Phá dỡ;
- Lắp dựng khung nhà tiền chế;
- Khách sạn; Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Thiết kế các công trình dân dụng, công nghiệp;
- Bán lẻ sơn, màu, véc ni trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn sơn, véc ni;
- Kinh doanh bất động sản (bao gồm kinh doanh nhà, cho thuê văn phòng, cho thuê nhà ở);
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao);
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao.

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

1.5 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính giữa niên độ: không có yếu tố ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.

1.6 Cấu trúc doanh nghiệp:

Công ty liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1 Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP	Số 35 Văn Cao, phường Gia Viên, Hải Phòng	40%	40%	40%
2 Công ty CP Thành Hưng	Đường N1, khu phố Trung Lợi, phường Chờn Thành, Đồng Nai	31%	31%	31%

1.7 Nêu rõ số lượng người lao động của doanh nghiệp tại thời điểm cuối niên độ kế toán hoặc số lượng người lao động bình quân của doanh nghiệp trong niên độ kế toán: Số lượng lao động của Công ty tại ngày 30/6/2026 là 121 người (tại ngày 01/01/2026 là 108 người).

1.8 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính giữa niên độ: các thông tin trên báo cáo tài chính giữa niên độ có thể so sánh được.

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

Kỳ kế toán năm bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 là một kỳ kế toán của năm tài chính 2026.

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính giữa niên độ được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**4.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính giữa niên độ**

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ được dịch sang tiếng Anh từ bản báo cáo bằng ngôn ngữ tiếng Việt được phát hành tại Việt Nam.

4.2 Các khoản đầu tư tài chính**4.2.1 Chứng khoán kinh doanh:**

Phản ánh giá trị các cổ phiếu nắm giữ vì mục đích kinh doanh tại ngày kết thúc kỳ kế toán (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh, bao gồm giá mua cộng (+) các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế và phí ngân hàng được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09a - DN

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

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là số chênh lệch giữa giá gốc và giá trị thị trường của chúng, trong đó, giá trị thị trường được Công ty xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu niêm yết thì giá trị thị trường được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 30/6/2026;
- Đối với cổ phiếu đăng ký giao dịch trên thị trường các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCoM) thì giá trị thị trường được xác định theo giá tham chiếu bình quân của những ngày có giao dịch khớp lệnh trong tháng 6/2026.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh (tính theo từng loại chứng khoán), giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

4.2.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán (ngoài các khoản chứng khoán kinh doanh), bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu doanh nghiệp.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Lãi tiền gửi phát sinh sau ngày mua các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, lãi khi thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

4.2.3 Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác:

Đầu tư vào công ty liên kết:

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

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

Dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư vào công ty liên kết là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và phần sở hữu của Công ty tính theo báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư.

4.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán, đối tượng phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi.

4.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định theo giá gốc, trường hợp giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được xác định theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty được xác định theo từng công trình đang thực hiện và chưa được quyết toán, bao gồm chi phí nguyên vật liệu và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc thực hiện các công trình.

4.5 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, số khấu hao được tính bằng nguyên giá chia (:) cho thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian tính khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	Đã khấu hao hết
Máy móc, thiết bị	03
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	07

4.6 Bất động sản đầu tư

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09a - DN**

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

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

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian tính khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 25
Cơ sở hạ tầng	05 - 25

4.7 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được ghi nhận theo thực tế phát sinh, bao gồm:

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng từ 12 đến 60 tháng kể từ khi phát sinh.
- Các khoản khác gồm chi phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc, cước viễn thông, chi phí website được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian của hợp đồng.

Công ty căn cứ vào thời gian phân bổ của từng loại chi phí để phân loại ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.

4.8 Các khoản nợ phải trả

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

4.9 Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Là khoản phải trả cho các tổ chức, cá nhân đầu tư vốn vào doanh nghiệp:

- Thời điểm ghi nhận khoản phải trả cổ tức theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên;
- Tình hình thanh toán các khoản phải trả cổ tức: Công ty chia cổ tức năm 2025 với tỷ lệ 20% và chi trả 2 đợt, đợt 1 chi trong 6 tháng đầu năm 2026, đợt 2 dự kiến chi trả trong 6 tháng cuối năm 2026.

4.10 Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính là các khoản đi vay, được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay và theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

4.11 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay là lãi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.

4.12 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán. Tại ngày 30/6/2026, chi phí phải trả là chi phí công trình xây dựng được xác định theo tỷ lệ do Tổng Giám đốc phê duyệt.

4.13 Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận trên cơ sở số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê phòng nghỉ.

Doanh thu chờ phân bổ được phân bổ vào doanh thu theo phương pháp đường thẳng dựa trên số tiền đã thu được và số kỳ thu tiền trước.

4.14 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn phản ánh phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu.

Trong kỳ, Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/5/2026.

4.15 Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng 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 cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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;
- 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 ngày kết thúc kỳ kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ công trình, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành theo biên bản nghiệm thu giữa hai bên. Hóa đơn lập theo tiến độ là căn cứ ghi nhận khoản thanh toán theo tiến độ hợp đồng xây dựng, không phải là căn cứ ghi nhận doanh thu trong kỳ kế toán.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm:

- Lãi tiền gửi, lãi trái phiếu được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi, số dư trái phiếu và lãi suất thực tế từng kỳ;
- Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận theo thông báo của bên chia cổ tức, lợi nhuận;
- Lãi bán chứng khoán kinh doanh được ghi nhận trên cơ sở chênh lệch lớn hơn giữa giá bán và giá mua.

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

4.16 Các khoản giảm trừ doanh thu

Giảm trừ doanh thu là khoản chiết khấu thương mại, phản ánh khoản giảm giá niêm yết cho người mua là khách ở và nhân viên Công ty nhưng chưa được phản ánh trên hóa đơn khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

4.17 Giá vốn hàng bán

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

4.18 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm:

- Chi phí đi vay là lãi vay được ghi nhận trên cơ sở số dư tiền vay và lãi suất vay thực tế từng kỳ;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09a - DN**

- Lỗ bán chứng khoán kinh doanh được ghi nhận trên cơ sở chênh lệch nhỏ hơn giữa giá bán và giá mua;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư được trích lập theo quy định như trình bày tại thuyết minh số 4.2.1 và 4.2.3;
- Chi phí tài chính khác là chi phí liên quan đến hoạt động mua chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo thực tế phát sinh.

4.19 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh chi phí hoa hồng, môi giới và các khoản khác phát sinh trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ của kỳ kế toán. Khoản hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây dựng ghi giảm chi phí bán hàng trong kỳ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty phát sinh trong kỳ kế toán, bao gồm: chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp...); kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách...).

4.20 Thuế

Chi phí thuế thu nhập hiện hành theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong kỳ.

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

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

4.21 Bên liên quan

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

Thông tin với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số 6, 32.

5. TIỀN

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	69.390.058	2.963.472
Tiền gửi không kỳ hạn	4.016.322.682	1.803.949.571
<i>Tiền gửi không kỳ hạn tại Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn</i>	<i>2.197.949.200</i>	<i>94.201.814</i>
<i>Tiền gửi không kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam</i>	<i>1.487.343.988</i>	<i>1.333.918.030</i>
<i>Tiền gửi không kỳ hạn tại tổ chức khác</i>	<i>331.029.494</i>	<i>375.829.727</i>
Cộng	4.085.712.740	1.806.913.043

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09a - DN

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

30/6/2026						01/01/2026	
Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
(CP)	(VND)	(VND)	(VND)	(CP)	(VND)	(VND)	(VND)
6.1 Chứng khoán kinh doanh							
3.394.500	86.894.509.246	72.274.363.545	(14.657.629.901)	2.779.400	78.008.204.932	70.239.661.913	(7.823.728.019)
Công ty CP Khai khoáng Vĩnh Sinh (MAX) (*)	-	-	-	45.000	-	-	-
Công ty CP Khoáng sản và Luyện kim Bắc Á (BAM) (*)	-	-	-	40.000	-	-	-
Công ty CP Tôn Đồng Á (GDA) [1]	130.000	2.630.321.475	1.783.954.545	(846.366.930)	130.000	2.630.321.475	(469.269.301)
Công ty CP Nhiệt điện Hải Phòng (HND) [1]	180.400	3.516.992.420	1.855.824.000	(1.661.168.420)	180.400	3.516.992.420	(1.610.948.768)
Công ty CP Sữa Việt Nam (VNM) [2]	640.000	38.949.928.500	35.072.000.000	(3.877.928.500)	565.000	35.738.094.000	(3.478.000.000)
Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (KSB) [2]	865.000	16.042.332.303	12.845.250.000	(3.197.082.303)	700.000	13.237.622.897	(1.267.622.897)
Công ty CP Nhiệt điện Phả Lại (PPC) [2]	234.000	4.638.762.940	2.241.720.000	(2.397.042.940)	234.000	4.638.762.940	(2.331.522.940)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đa quốc gia I.D.I (IDI) [2]	200.000	1.969.349.600	1.134.000.000	(835.349.600)	200.000	1.969.349.600	(611.349.600)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB) [2]	440.000	6.791.052.453	5.962.000.000	(829.052.453)	200.000	3.214.815.000	-
Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) [2]	15.600	315.855.800	353.340.000	-	-	-	-
Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (HDC) [2]	264.500	4.717.281.700	3.954.275.000	(763.006.700)	-	-	-
Tổng công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (VCG) [2]	340.000	7.322.632.055	7.072.000.000	(250.632.055)	-	-	-
Tập đoàn Xăng dầu Việt Nam (PLX)	-	-	-	-	185.000	6.668.102.870	(137.602.870)
Công ty CP Tập đoàn Thủy sản Minh Phú (MPC)	-	-	-	-	100.000	1.795.717.500	(116.891.413)
Công ty CP Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HCM)	-	-	-	-	200.000	4.598.426.230	(118.426.230)

(*) Công ty đã xử lý tổn thất các khoản chứng khoán kinh doanh này:

- Công ty CP Khai khoáng Vĩnh Sinh (MAX) đã hủy niêm yết từ năm 2015;
- Công ty CP Khoáng sản và Luyện kim Bắc Á (BAM) làm thủ tục phá sản tại Tòa án nhân dân Tỉnh Bắc Kạn (cũ) từ ngày 25/3/2024.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09a - DN

[1] Giá trị hợp lý của cổ phiếu đăng ký giao dịch trên thị trường các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCoM) được xác định theo giá tham chiếu bình quân của những ngày có giao dịch khớp lệnh trong tháng 6/2026.

[2] Giá trị hợp lý của cổ phiếu đăng ký giao dịch trên thị trường các công ty đại chúng đã niêm yết được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 30/6/2026.

6.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Tại ngày 01/01		
Trích lập dự phòng	(7.823.728.019)	(9.915.145.502)
Hoàn nhập dự phòng	(6.833.901.882)	(4.703.733.355)
Các khoản dự phòng đã sử dụng	-	-
Tại ngày 30/6	(14.657.629.901)	(14.618.878.857)

6.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/6/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	395.918.520.779	395.918.520.779	-	380.267.563.454
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	378.292.000.000	378.292.000.000	-	364.837.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP An Bình	45.127.000.000	45.127.000.000	-	31.446.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Việt Á	40.984.000.000	40.984.000.000	-	39.930.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Quốc dân	40.841.000.000	40.841.000.000	-	31.666.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Quốc tế	44.051.000.000	44.051.000.000	-	45.993.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	50.635.000.000	50.635.000.000	-	51.402.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	46.595.000.000	46.595.000.000	-	41.288.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng khác	46.940.000.000	46.940.000.000	-	32.780.000.000
Trái phiếu Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	63.119.000.000	63.119.000.000	-	90.332.000.000
Lãi tiền gửi, trái phiếu	9.499.049.395	9.499.049.395	-	9.540.827.120
	8.127.471.384	8.127.471.384	-	5.889.736.334

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

MÃU SỐ B09a - DN

6.4 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

		30/6/2026 VND		01/01/2026 VND	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	29.430.000.000	29.430.000.000	(1.203.872.123)	29.430.000.000	(1.203.500.638)

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày 30/6/2026 như sau:

Tên công ty liên kết	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ (VND)	Giá gốc (VND)	Giá trị có thể thu hồi (VND)	Giá trị dự phòng (VND)
Công ty LD Làng quốc tế Hường Dương GS - HP	40	40	40	94.048.163.210	13.310.000.000	13.310.000.000	-
Công ty CP Thành Hưng	31	31	31	80.000.000.000	16.120.000.000	14.916.127.877	(1.203.872.123)
Cộng				174.048.163.210	29.430.000.000	28.226.127.877	(1.203.872.123)

Công ty Cổ phần Thành Hưng chưa góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 ngày 26/3/2014.

Công ty không xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

6.5 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Tại ngày 01/01		
Trích lập dự phòng	(1.203.500.638)	(1.481.571.478)
Các khoản dự phòng đã sử dụng	(371.485)	(1.115.058)
	-	-
Tại ngày 30/6	(1.203.872.123)	(1.482.686.536)

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/6/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	48.034.186.960	-	61.199.537.226	-
Các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng	45.043.214.387	-	58.260.030.912	-
<i>Công ty Liên doanh Làng quốc tế</i>	<i>45.043.214.387</i>	-	<i>58.260.030.912</i>	-
<i>Hướng Dương GS - HP</i>				
Các khoản phải thu khách hàng khác	2.990.972.573	-	2.939.506.314	-
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan (chi tiết từng đối tượng xem tại thuyết minh số 32)	45.043.214.387	-	58.260.030.912	-

8. PHẢI THU KHÁC

	30/6/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	2.338.403.253	-	1.145.089.874	-
Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia	2.133.228.362	-	1.023.228.362	-
Tạm ứng	128.000.000	-	43.397.198	-
Ký cược, ký quỹ	39.000.000	-	54.000.000	-
Phải thu khác	38.174.891	-	24.464.314	-

9. HÀNG TỒN KHO

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

MÃ SỐ B09a - DN

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại 01/01/2026	2.958.869.475	884.238.743	4.538.260.327	130.215.333	8.511.583.878
Tăng trong kỳ	-	41.749.074	992.487.273	50.925.926	1.085.162.273
Mua sắm	-	41.749.074	992.487.273	50.925.926	1.085.162.273
Giảm trong kỳ	-	-	838.123.636	53.333.333	891.456.969
Thanh lý, nhượng bán	-	-	838.123.636	53.333.333	891.456.969
Tại 30/6/2026	2.958.869.475	925.987.817	4.692.623.964	127.807.926	8.705.289.182
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại 01/01/2026	2.958.869.475	881.798.459	2.937.207.137	130.215.333	6.908.090.404
Tăng trong kỳ	-	4.639.976	308.344.722	141.461	313.126.159
Khấu hao trong kỳ	-	4.639.976	308.344.722	141.461	313.126.159
Giảm trong kỳ	-	-	838.123.636	53.333.333	891.456.969
Thanh lý, nhượng bán	-	-	838.123.636	53.333.333	891.456.969
Tại 30/6/2026	2.958.869.475	886.438.435	2.407.428.223	77.023.461	6.329.759.594
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2026	-	2.440.284	1.601.053.190	-	1.603.493.474
Tại 30/6/2026	-	39.549.382	2.285.195.741	50.784.465	2.375.529.588

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết còn sử dụng tại ngày 30/6/2026 là 3.919.990.218 VND (tại ngày 01/01/2026 là 4.761.247.187 VND).

Chi tiết các TSCĐ hữu hình có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

	30/6/2026 VND		
	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà sản xuất chính, văn phòng tầng 2	1.666.744.553	1.666.744.553	-
Xe Toyota Innova Cross	992.487.273	-	992.487.273

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2026	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/6/2026
	VND			VND
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ				
Nguyên giá	155.757.200.265	-	-	155.757.200.265
Chung cư lô S Văn Cao	44.068.013.654	-	-	44.068.013.654
Chung cư lô Q Văn Cao	87.657.353.240	-	-	87.657.353.240
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	24.031.833.371	-	-	24.031.833.371
Giá trị hao mòn lũy kế	106.628.018.377	2.595.043.626	-	109.223.062.003
Chung cư lô S Văn Cao	32.457.550.720	759.682.243	-	33.217.232.963
Chung cư lô Q Văn Cao	58.593.285.555	1.514.028.609	-	60.107.314.164
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	15.577.182.102	321.332.774	-	15.898.514.876
Giá trị còn lại	49.129.181.888			46.534.138.262
Chung cư lô S Văn Cao	11.610.462.934			10.850.780.691
Chung cư lô Q Văn Cao	29.064.067.685			27.550.039.076
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	8.454.651.269			8.133.318.495

Nguyên giá của bất động sản đầu tư đã khấu hao hết còn cho thuê tại ngày 30/6/2026 và 01/01/2026 là 46.256.778.916 VND.

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 kỳ kế toán cần 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.

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
12.1 Ngắn hạn	248.840.070	693.676.097
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	103.184.674	414.441.443
Các khoản khác	145.655.396	279.234.654
12.2 Dài hạn	8.182.433.442	9.709.368.970
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	8.182.433.442	9.709.368.970

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	1.344.203.063	968.363.056
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả	326.903.539	-
Công ty TNHH Thương mại đầu tư và Dịch vụ vận tải Vĩnh An	188.519.818	-
Công ty Cổ phần Thép Nhật Tiến	138.383.721	-
Phải trả cho các đối tượng khác	1.017.299.524	968.363.056

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09a - DN

14. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận (*)	20.685.717.000	20.685.717.000

(*) Là cổ tức phải trả bằng tiền, thời gian chi trả dự kiến trong 6 tháng cuối năm 2026.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/6/2026
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Thuế giá trị gia tăng	448.034.717	3.100.575.405	2.754.094.142	794.515.980
Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.363.636	16.408.741	13.736.013	4.036.364
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.783.321.840	4.034.116.968	5.813.321.840	2.004.116.968
Thuế thu nhập cá nhân	92.366.077	1.507.225.042	1.476.610.517	122.980.602
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	(326.656.957)	761.416.262	587.873.905	(153.114.600)
Các loại thuế khác	-	369.362.323	369.362.323	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	119.760.000	119.760.000	-
Cộng	3.998.429.313	9.908.864.741	11.134.758.740	2.772.535.314
Trong đó:				
15.1 Phải nộp	4.325.086.270			2.925.649.914
15.2 Phải thu	326.656.957			153.114.600

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	1.785.610.146	194.514.397
Trích trước giá vốn các công trình xây dựng	1.785.610.146	-
Tiền điện, cước điện thoại	-	194.514.397

17. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	75.476.433	-
Doanh thu nhận trước về cho thuê phòng nghỉ	75.476.433	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09a - DN

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
18.1 Ngắn hạn	3.835.731.342	1.306.007.092
Kinh phí công đoàn	461.176.793	367.696.793
Phải trả tiền mua cổ phiếu	2.197.949.200	-
Tiền điện, nước, vật tư xây lắp	840.131.109	284.938.741
Các khoản phải trả khác	336.474.240	653.371.558
18.2 Dài hạn	2.436.866.720	2.642.622.630
Nhận ký quỹ, ký cược	2.436.866.720	2.642.622.630

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

			30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn			2.057.703.946	-
Các khoản vay			2.057.703.946	-
Các khoản vay	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/6/2026 VND
Vay ngắn hạn	-	62.402.887.957	60.345.184.011	2.057.703.946
Công ty CP Chứng	-	62.402.887.957	60.345.184.011	2.057.703.946
khoán SSI - Chi nhánh				
Hà Nội (*)				

(*) Là khoản vay ngắn hạn bằng VND, không tính lãi đến hết thời điểm T+7. Mục đích vay để đầu tư chứng khoán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09a - DN

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

BẢNG ĐÓI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Diễn giải	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Số đầu kỳ	206.857.170.000	45.565.123	58.691.651.494	10.235.829.384	290.688.447.689	566.518.663.690
Tăng trong kỳ	-	-	2.001.196.745	-	17.399.864.739	19.401.061.484
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	17.399.864.739	17.399.864.739
Phân phối lợi nhuận	-	-	2.001.196.745	-	-	2.001.196.745
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	23.887.631.792	23.887.631.792
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	23.887.631.792	23.887.631.792
Số cuối kỳ	206.857.170.000	45.565.123	60.692.848.239	10.235.829.384	284.200.680.636	562.032.093.382

LỢI NHUẬN SAU THUẾ CHƯA CHIA PHÂN PHỐI

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Tại ngày 01/01	290.688.447.689	293.948.815.358
Tăng trong kỳ	17.399.864.739	11.683.071.792
Lãi trong kỳ	17.399.864.739	11.683.071.792
Giảm trong kỳ	23.887.631.792	22.598.585.576
Chia cổ tức	20.685.717.000	20.685.717.000
Trích quỹ đầu tư phát triển	2.001.196.745	1.912.868.576
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.200.718.047	-
Tại ngày 30/6	284.200.680.636	283.033.301.574

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09a - DN

CỔ PHIẾU

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

21. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

<u>Nợ khó đòi đã xử lý</u>	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Nhà ở Khu biệt thự An Phú	1.369.049.350	1.915.743.350
Công ty Công nghiệp tàu thủy và Xây dựng Sông Hồng	249.028.416	249.028.416
Công ty XNK và Đầu tư Xây dựng HN (Zong seng)	50.000.000	50.000.000
Cộng	1.668.077.766	2.214.771.766

22. DOANH THU

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	35.436.501.598	29.507.686.762
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	29.068.657.287	20.800.874.386
Doanh thu hợp đồng xây dựng	6.367.844.311	8.706.812.376
Các khoản giảm trừ doanh thu	2.788.761	-
Chiết khấu thương mại	2.788.761	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	35.433.712.837	29.507.686.762
Doanh thu đối với các bên liên quan (chi tiết từng đối tượng xem tại thuyết minh số 32)	63.525.000	5.695.790.736

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09a - DN

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Lãi tiền gửi, lãi trái phiếu	13.826.866.167	8.652.097.394
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.354.000.000	1.785.000.000
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	4.887.213.350	2.066.860.660
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	93.817
Cộng	20.068.079.517	12.504.051.871

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí đi vay	189.008	6.135
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	36.446.663	820.046.123
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	6.834.273.367	4.704.848.413
Chi phí tài chính khác	6.886.729	-
Cộng	6.877.795.767	5.524.900.671

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
26.1 Chi phí bán hàng	1.053.122.601	189.553.753
Chi phí hoa hồng, môi giới	1.544.263.281	95.977.397
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây dựng	(491.140.680)	-
Các khoản chi phí bán hàng khác	-	93.576.356
26.2 Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.269.149.165	3.103.597.670
Chi phí nhân viên	1.943.568.478	2.097.940.139
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.325.580.687	1.005.657.531

27. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Thu từ thanh lý TSCĐ	325.981.818	-
Thu từ thanh lý phế liệu	4.551.818	58.883.474
Lãi chậm trả, lãi ứng vốn các công trình	1.935.541.018	2.456.976.335
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	496.273.885
Các khoản khác	551.351.100	20.870.000
Cộng	2.817.425.754	3.033.003.694

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09a - DN

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.714.686.952	5.428.976.391
Chi phí nhân công	9.972.943.923	10.174.187.097
Chi phí khấu hao	2.908.169.785	2.933.924.071
Chi phí khác	11.760.464.040	4.659.774.251
Cộng	28.356.264.700	23.196.861.810

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (1)	21.433.981.707	14.182.784.982
Các khoản điều chỉnh tăng (2)	90.603.133	100.780.966
Chi phí khấu hao xe ô tô vượt mức quy định	90.603.133	90.603.134
Chi phí không được trừ khác	-	10.177.832
Các khoản điều chỉnh giảm (3)	1.354.000.000	1.785.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.354.000.000	1.785.000.000
Tổng lợi nhuận tính thuế (4)=(1)+(2)-(3)	20.170.584.840	12.498.565.948
Thuế suất thuế TNDN (5)	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành (6)=(4)*(5)	4.034.116.968	2.499.713.190

30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (1)	17.399.864.739	11.683.071.792
Các khoản điều chỉnh tăng (2a)	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm (2b)	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (3=1+2a-2b)	17.399.864.739	11.683.071.792
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (4)	20.685.717	20.685.717
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (5)=(3)/(4)	841	565

Không có sự tác động của các công cụ trong tương lai có thể được chuyển đổi thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu nên không có dấu hiệu cho thấy lãi suy giảm trên cổ phiếu sẽ nhỏ hơn lãi cơ bản trên cổ phiếu.

31. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ban Giám đốc khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09a - DN

32. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

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

Giao dịch với bên liên quan	Mối quan hệ	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
-----------------------------	-------------	---------------------------------------	---------------------------------------

Công ty LD Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP	Công ty liên kết		
Doanh thu xây lắp		63.525.000	5.695.790.736
Lãi chậm trả công trình		1.935.541.018	2.456.976.335

Số dư với bên liên quan	Mối quan hệ	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
-------------------------	-------------	------------------	-------------------

Công ty LD Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP	Công ty liên kết		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		45.043.214.387	58.260.030.912
Phải thu lợi nhuận được chia		1.023.228.362	1.023.228.362

33. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 02 bộ phận hoạt động: bộ phận xây lắp và bộ phận dịch vụ. Công ty lập báo cáo bộ phận theo 02 bộ phận kinh doanh này.

Hoạt động chủ yếu của 02 bộ phận kinh doanh trên như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09a - DN

- Bộ phận xây lắp: xây dựng công trình theo hợp đồng.
- Bộ phận dịch vụ: cho thuê bất động sản và kinh doanh nhà hàng.

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30/6/2026

	Xây lắp VND	Dịch vụ VND	Cộng VND
Tài sản			
Tài sản bộ phận	45.043.214.387	54.812.441.551	99.855.655.938
Tài sản không phân bổ			508.829.298.152
Cộng			608.684.954.090
Nợ phải trả			
Nợ phải trả bộ phận	6.566.655.370	7.692.277.558	14.258.932.928
Nợ phải trả không phân bổ			32.393.927.780
Cộng			46.652.860.708

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

	Xây lắp VND	Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần	6.367.844.311	29.065.868.526	35.433.712.837
Giá vốn hàng bán	6.034.924.088	19.650.244.780	25.685.168.868
Doanh thu hoạt động tài chính			20.068.079.517
Chi phí tài chính			6.877.795.767
Chi phí bán hàng và QLDN			4.813.412.446
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			18.125.415.273
Lãi (lỗ) khác			3.308.566.434
Lợi nhuận trước thuế			21.433.981.707
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp			4.034.116.968
Lợi nhuận sau thuế			17.399.864.739

Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 01/01/2026

	Xây lắp VND	Dịch vụ VND	Cộng VND
Tài sản			
Tài sản bộ phận	58.260.030.912	71.319.914.058	129.579.944.970
Tài sản không phân bổ			474.922.373.395
Cộng			604.502.318.365
Nợ phải trả			
Nợ phải trả bộ phận	2.896.920.478	2.642.622.630	5.539.543.108
Nợ phải trả không phân bổ			32.444.111.567
Cộng			37.983.654.675

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

MẪU SỐ B09a - DN

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

	Xây lắp VND	Dịch vụ VND	Cộng VND
Doanh thu thuần	8.706.812.376	20.800.874.386	29.507.686.762
Giá vốn hàng bán	5.667.687.941	16.366.039.478	22.033.727.419
Doanh thu hoạt động tài chính			12.504.051.871
Chi phí tài chính			5.524.900.671
Chi phí bán hàng và QLDN			3.293.151.423
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			11.159.959.120
Lãi (lỗ) khác			3.022.825.862
Lợi nhuận trước thuế			14.182.784.982
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp			2.499.713.190
Lợi nhuận sau thuế			11.683.071.792

Bộ phân theo khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý là Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt và được trình bày lại cho phù hợp với số liệu kỳ này theo quy định hiện hành.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phê duyệt ngày 12 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc





Vũ Thị Vân Thường

Lưu Thị Phương

Bùi Thị Ngọc Anh