CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369, L=HẢI DƯƠNG, UID=MST:0800282385
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.28 15:44:30+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

Mẫu số 01-B

1369

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369
1369 CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIET NAM
Independence – Freedom – Happiness

Số: 31/CBTT-C69.2026
No. 31/CBTT-C69.2026

Hải Phòng, ngày 28 tháng 08 năm 2026
Hai Phong, August 28, 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;
- Quý cổ đông.

To: ***- The State Securities Commission;***
- HaNoi Stock Exchange;
- Esteemed Shareholders.

Thực hiện quy định tại Khoản 2 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) giữa niên độ năm 2026 đã được soát xét như sau/ *Pursuant to Clause 2, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 of the Ministry of Finance providing guidance on information disclosure in the securities market, 1369 Construction Joint Stock Company hereby discloses its Financial Statements for The reviewed interim financial statements for 2026 as follows as follows:*

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Xây dựng 1369/ ***Name of the organization: 1369 Construction Joint Stock Company***

- Mã chứng khoán/ *Stock symbol*: C69
- Địa chỉ: số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng, Việt Nam/ *Head office address: No. 37, 38 Da Tuong Street, Le Thanh Nghi Ward, Hai Phong City, Viet Nam*
- Điện thoại liên hệ/Tel: 0220.3891.898
- Email: cpxd1369@1369.vn
- Website: https://cpxd1369.com.vn/

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

- **BCTC Hợp nhất giữa niên độ năm 2026/** ***The Interim Consolidated Financial Statements for 2026***

☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc)/ *Separate Financial Statements (applicable to listed organizations that have no subsidiaries and whose superior accounting entity has dependent accounting units);*

☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)/ *Consolidated Financial Statements (applicable to listed organizations that have subsidiaries);*

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)/ *Combined Financial Statements (applicable to listed organizations having dependent accounting units that maintain separate accounting systems).*

- **Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/** ***Cases requiring an explanation of the reasons*****:**

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được soát xét/được kiểm toán)/ *The audit organization issues an audit opinion other than an unqualified opinion on the Financial Statements (for reviewed/audited Financial Statements):*

☐ Có/ *Yes* ☐ Không/ *No*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanatory document in case of "Yes":*

☐ 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)/ *Profit after tax for the reporting period differs by 5% or more before and after the audit, or changes from a loss to a profit or vice versa (for the 2026 audited Financial Statements)*:

☐ Có/ *Yes* ☐ Không/ *No*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanatory document in case of "Yes":*

☐ Có/ *Yes* ☐ Không/ *No*

+ Lợi nhuận sau thế 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/ *Profit after corporate income tax as reported in the Statement of Income for the reporting period changes by 10% or more compared with the same period of the previous year:*

☐ Có/ *Yes* ☐ Không/ *No*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanatory document in case of "Yes":*

☐ 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/ *Profit after tax for the reporting period is a loss, changing from a 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/ *Explanatory document in case of "Yes":*

☐ Có/ *Yes* ☐ Không/ *No*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/8/2026 tại đường dẫn: https://cpxd1369.com.vn/tai-lieu/bao-cao-tai-chinh/.*This information has been published on the company's website on 28/8/2026 at the link: https://cpxd1369.com.vn/tai-lieu/bao-cao-tai-chinh/.*

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2026/ ***Report on transactions with a value of 35% or more of total assets in 2026***

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau/ *In case the listed organization has such transactions, the following information shall be fully reported:*

- Nội dung giao dịch/ *Description of the transaction:...*

- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất)/ *Ratio of the transaction value to the total assets of the enterprise (%) (based on the latest annual Financial Statements):...*

Ngày hoàn thành giao dịch/*Transaction completion date:...*

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 undertake that the information disclosed above is true and accurate and shall take full responsibility before the law for the contents of the disclosed information.*

Tài liệu đính kèm/ ***Enclosed documents:***

- BCTC Hợp nhất giữa niên độ năm 2026/ *The Interim Consolidated Financial Statements for 2026.*

Đại diện Công ty cổ phần Xây dựng 1369
For and on behalf of 1369 Construction Joint Stock Company
Người Ủy quyền công bố thông tin
Person authorized to disclose information
Phó Tổng Giám đốc
Deputy General Director

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

NGUYỄN THỊ THUÝ
NGUYEN THI THUY

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

KỲ KẾ TOÁN TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2026
ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

MỤC LỤC

		Trang
1.	Mục lục	1
2.	Thông tin chung	2
3.	Báo cáo của Người đại diện theo pháp luật	3
4.	Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4
5.	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	5 - 8
6.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	9
7.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	10 - 11
8.	Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	12 - 49

****

THÔNG TIN CHUNG

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 (sau đây gọi là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0800282385, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 4 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 05 tháng 5 năm 2026 do Sở Tài chính thành phố Hải Phòng cấp.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: 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;.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 37, 38 phố Dã Tượng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng
- Điện thoại : 0220 3891898

Đơn vị trực thuộc:

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

Hội đồng quản trị

Các thành viên Hội đồng quản trị trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Bà Tiêu Thị Bạch Dương	Chủ tịch
Ông Lê Tuấn Nghĩa	Thành viên
Bà Vũ Thị Thu Hiền	Thành viên
Ông Trần Xuân Bản	Thành viên
Ông Gu Yi	Thành viên độc lập

Ban Kiểm soát

Các thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Bà Lại Thị Lý	Trưởng ban
Bà Phạm Thị Doan	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung	Thành viên

Ban điều hành

Các thành viên Ban điều hành trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Lê Tuấn Nghĩa	Tổng Giám đốc
Ông Trần Xuân Bản	Phó Tổng Giám đốc thường trực
Bà Nguyễn Thị Thúy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Tiến Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Tuyết	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là: Ông Lê Tuấn Nghĩa - Tổng Giám đốc.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C được chỉ định là công ty kiểm toán của Công ty.

BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty")

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban điều hành phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ban điều hành đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Nhóm Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban điều hành cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban điều hành cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công bố của Người đại diện theo pháp luật

Theo ý kiến của Người đại diện theo pháp luật, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người đại diện theo pháp luật

M.S.D.N: 0800... CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369 THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Lê Tuấn Nghĩa

Ngày 25 tháng 8 năm 2026

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Head Office : 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang : Lot STH 05A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho : [5-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn

bakertilly A&C
www.a-c.com.vn

Số: 2.0582/26/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các Công ty con, được lập ngày 25 tháng 8 năm 2026, từ trang 5 đến trang 49, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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, và 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 của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Hà Nội

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C CHI NHÁNH HÀ NỘI

Lê Văn Khoa - Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1794-2023-008-1
Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2026

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. trading as Baker Tilly A&C is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.258.340.099.542**	**1.274.260.589.964**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**32.049.854.009**	**33.137.306.463**
1. Tiền	111		29.983.151.535	33.137.306.463
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.066.702.474	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**150.007.230.778**	**237.074.699.784**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2a	150.007.230.778	237.074.699.784
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**38.060.432.909**	**47.767.399.962**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	21.208.517.104	23.962.926.253
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	6.286.822.279	8.746.572.901
3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	10.565.093.526	15.057.900.808
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		-	-
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1.026.071.023.439**	**951.305.149.089**
1. Hàng tồn kho	141	V.6	1.026.071.023.439	951.305.149.089
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**12.151.558.407**	**4.976.034.666**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7	4.977.519.458	2.360.251.476
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		7.060.393.250	2.615.783.190
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15	113.645.699	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**386.849.536.875**	**264.973.105.875**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**19.661.650.000**	**19.465.000.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	19.661.650.000	19.465.000.000
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**29.805.266.935**	**26.394.367.542**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	29.606.933.616	26.126.034.221
- *Nguyên giá*	*222*		*100.319.295.798*	*94.427.985.124*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(70.712.362.182)*	*(68.301.950.903)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- *Nguyên giá*	*225*		-	-
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		198.333.319	268.333.321
- *Nguyên giá*	*228*		*919.000.000*	*919.000.000*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(720.666.681)*	*(650.666.679)*
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- *Nguyên giá*	*234*		-	-
- *Giá trị khấu hao lũy kế*	*235*		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.9**	**546.875.027**	**765.625.025**
- Nguyên giá	241		3.500.000.000	3.500.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.953.124.973)	(2.734.374.975)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**V.10**	**103.757.059.033**	**3.210.038.700**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		103.757.059.033	3.210.038.700
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**228.994.852.536**	**211.312.612.640**
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2b	93.823.208.699	94.712.612.640
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2c	114.800.000.000	116.600.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	-
5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	V.2a	20.371.643.837	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII Tài sản dài hạn khác	**270**		**4.083.833.344**	**3.825.461.968**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		1.010.759.447	670.267.463
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		626.969.179	502.376.712
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5 Lợi thế thương mại	279	V.11	2.446.104.718	2.652.817.793
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1.645.189.636.417**	**1.539.233.695.839**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**767.013.669.585**	**647.096.305.392**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**713.358.383.397**	**646.380.316.594**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	42.622.519.366	65.672.769.439
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	21.328.029.718	36.317.607.166
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.14	37.079.983.200	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15	15.434.140.118	19.909.287.127
5. Phải trả người lao động	315		2.487.971.677	2.610.646.321
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	447.949.147	1.246.095.549
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		70.500.000	130.954.545
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	148.553.656.099	94.123.815.788
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18a	444.934.912.306	426.061.945.189
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		398.721.766	307.195.470
13. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
14 Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**53.655.286.188**	**715.988.798**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337		-	-
6. Phải trả dài hạn khác	338		-	-
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.18b	52.637.796.000	206.000.000
8. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
9. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
10. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		1.017.490.188	509.988.798
11. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
12 Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.19**	**878.175.966.832**	**892.137.390.447**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		617.999.720.000	617.999.720.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*617.999.720.000*	*617.999.720.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.500.000.000	3.000.000.000
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		79.670.363.846	90.699.183.546
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*51.957.769.952*	*90.699.183.546*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*27.712.593.894*	-
11 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		177.005.882.986	180.438.486.901
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.645.189.636.417**	**1.539.233.695.839**

Phê duyệt, ngày 25 tháng 8 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	407.265.768.437	429.271.311.869
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		407.265.768.437	429.271.311.869
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	356.537.648.017	394.878.846.163
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		50.728.120.420	34.392.465.706
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	7.315.857.000	26.037.132.052
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	6.073.906.800	7.054.569.683
Trong đó: chi phí đi vay	24		5.581.008.286	6.682.929.865
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	4.657.046.338	3.678.049.809
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	10.892.120.152	10.087.376.694
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(889.403.941)	617.363.214
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		35.531.500.189	40.226.964.786
13. Thu nhập khác	31		2.594.647.860	374.872.568
14. Chi phí khác	32		510.370.441	131.282.313
15. Lợi nhuận khác	40		2.084.277.419	243.590.255
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		37.615.777.608	40.470.555.041
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	7.929.314.268	8.407.753.529
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		382.908.924	121.861.901
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		29.303.554.416	31.940.939.611
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		27.712.593.894	31.018.851.660
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.590.960.522	922.087.951
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	448	502
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	448	502

Phê duyệt, ngày 25 tháng 8 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***37.615.777.608***	***40.470.555.041***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		3.709.524.587	4.545.208.702
- Các khoản dự phòng	03		-	
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.3,4	8.213.566	(94.230)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	VI.3	(6.243.740.848)	(26.830.645.451)
- Chi phí đi vay	06	VI.4	5.581.008.286	6.682.929.865
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***40.670.783.199***	***24.867.953.927***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		4.317.959.903	22.143.001.435
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(74.765.874.350)	(403.638.737.020)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		15.289.971.776	441.341.573.754
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(2.980.660.976)	(461.627.475)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	
- Chi phí đi vay đã trả	14		(6.379.154.688)	(6.773.704.391)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(11.588.287.028)	(6.683.248.216)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(721.082.320)	(101.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(36.156.344.484)***	***70.693.812.014***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(106.281.205.958)	(1.237.817.273)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		1.777.000.000	646.074.074
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(63.158.000.000)	(233.324.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		129.196.000.000	310.351.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2c	(66.500.000.000)	(135.800.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	V.2c	70.349.000.000	82.120.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.869.695.686	10.706.615.804
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(28.747.510.272)***	***33.461.872.605***

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
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 đã phát hành	32		-	
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	292.823.367.473	303.625.237.653
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(224.234.604.356)	(373.420.222.390)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.19	(4.772.386.215)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***63.816.376.902***	***(69.794.984.737)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(1.087.477.854)**	**34.360.699.882**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**33.137.306.463**	**38.860.091.232**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		25.400	94.230
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**32.049.854.009**	**73.220.885.344**

Phê duyệt, ngày 25 tháng 8 năm 2026

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty không quá 12 tháng, ngoại trừ hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản có chu kỳ kinh doanh được xác định phù hợp với thời gian thực hiện của từng dự án và có thể dài hơn 12 tháng.

5. Cấu trúc Nhóm Công ty

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

5a. Danh sách Công ty con được hợp nhất

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

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

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

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

6. Số lượng người lao động

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Nhóm Công ty có 216 nhân viên (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 212 nhân viên).

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, Nhóm Công ty lần đầu tiên áp dụng 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") về hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ Tài chính ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 202") về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "Số đầu năm" và cột "Kỳ trước" trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 và Thông tư 43 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.

8. Thông tin khác

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán "C69" theo Quyết định số 216/QĐ-SGDHN ngày 30 tháng 3 năm 2017 của Sở Giao dịch Chứng khoán. Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 21 tháng 4 năm 2017. Số lượng cổ phiếu đang niêm yết tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 61.799.972 cổ phiếu, với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do các giao dịch chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Nhóm Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 ("Thông tư 99"), phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất được ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 202") và sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ Tài chính ("Thông tư 43"), cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp mới

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 là năm đầu tiên Nhóm Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99 thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

Việc chuyển đổi sang Thông tư 99 được thực hiện theo các phương pháp sau:

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Nhóm Công ty thực hiện theo hướng dẫn đó.
- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Nhóm Công ty áp dụng phương pháp phi hồi tố.

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

Ban điều hành đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99, phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất được ban hành theo Thông tư 202 và sửa đổi, bổ sung theo Thông tư 43, cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Việc phân loại tài sản và nợ phải trả thành ngắn hạn và dài hạn được thực hiện trên cơ sở chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty như trình bày tại Thuyết minh I.4.

Tài sản và nợ phải trả liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản được phân loại là ngắn hạn nếu dự kiến được thu hồi, bán, sử dụng hoặc thanh toán trong chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của dự án, kể cả khi thời gian dự kiến thu hồi hoặc thanh toán dài hơn 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán. Theo đó, các khoản vay được sử dụng trực tiếp để tài trợ cho việc đầu tư, phát triển một dự án bất động sản cụ thể và dự kiến được thanh toán trong chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của dự án đó được phân loại là nợ phải trả ngắn hạn. Nhóm Công ty áp dụng cùng một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường để phân loại tài sản và nợ phải trả thành ngắn hạn và dài hạn đối với cùng một dự án bất động sản.

2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền chỉ bao gồm tiền mặt và tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (tính từ ngày mua đến ngày đáo hạn), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro đáng kể trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Các khoản tiền và tương đương tiền không bị hạn chế sử dụng.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Nhóm Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Nhóm Công ty bao gồm: các khoản chứng chỉ tiền gửi, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua (phí giao dịch, hoa hồng môi giới,...). Lãi dồn tích từ kỳ trước tính đến ngày mua được ghi giảm trừ vào giá gốc của khoản đầu tư tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc. Thu nhập lãi sau ngày mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dự thu.

Việc trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được thực hiện khi có bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có khả năng không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy. Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Trường hợp Nhóm Công ty có nghĩa vụ thanh toán thay cho công ty liên kết các khoản nợ đã đảm bảo hoặc cam kết trả:

- Nếu Nhóm Công ty có cam kết gánh lỗ cho công ty liên kết hoặc cho phép công ty liên kết không phải hoàn trả/bồi hoàn lại cho Nhóm Công ty khoản nợ đã được Nhóm Công ty trả thay thì khoản lỗ trong công ty liên kết hoặc khoản trả nợ thay mà Nhóm Công ty phải gánh chịu được ghi nhận là một khoản chi phí trên Báo cáo tài chính hợp nhất.
- Nếu Nhóm Công ty không có cam kết gánh lỗ cho công ty liên kết và công ty liên kết có cam kết hoàn trả/bồi hoàn lại cho Nhóm Công ty khoản nợ đã được Nhóm Công ty trả thay thì khi thực hiện trả nợ thay cho công ty liên kết, Nhóm Công ty ghi nhận một khoản nợ phải thu từ công ty liên kết tương ứng với một khoản chi trả cho chủ nợ, đồng thời Nhóm Công ty theo dõi và đánh giá khả năng thu hồi khoản nợ phải thu này để trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi (nếu có).

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,...). Riêng trường hợp Nhóm Công ty vay vốn để đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác thì chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính mà không được vốn hóa. 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. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc.

Cổ tức của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động 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 đơn vị được đầu tư, với mức trích lập bằng tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp (%) của Nhóm Công ty tại đơn vị tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán nhân (x) với phần chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu của đơn vị được đầu tư tại cùng thời điểm.

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 kỳ kế toán 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 Nhóm Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Nhóm Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn và nguyên tệ.

Các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

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 hoặc từng dịch vụ cung cấp dở dang 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 kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh (bao gồm các chi phí đã trả tiền trước và các chi phí chưa trả tiền trước) có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh của các kỳ kế toán có liên quan.

Chi phí chờ phân bổ được phân loại thành ngắn hạn (thời gian phân bổ không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường) và dài hạn (thời gian phân bổ trên 12 tháng hoặc dài hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường) trên Báo cáo tình hình tài chính. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập Báo cáo tài chính.

Việc phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh từng kỳ được Nhóm Công ty thực hiện căn cứ vào tính chất, mức độ của từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp. Thời gian và phương pháp phân bổ các khoản chi phí chờ phân bổ của Nhóm Công ty như sau:

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 36 tháng.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Nhóm Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê (26 năm 10 tháng).

Chi phí tư vấn môi giới

Khoản phí môi giới Công ty phải trả để thực hiện dịch vụ tư vấn phát triển sản phẩm và quản lý phân phối bán hàng độc quyền toàn bộ Dự án Bất động sản Thái Học - Bình Giang

Chi phí chờ phân bổ khác

Các khoản chi phí chờ phân bổ khác được phân bổ vào chi phí trong năm theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn hiệu lực của loại chi phí đó.

8. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát

sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên tài sản cố định hữu hình được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phát sinh. Đối với các tài sản cố định mà theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ phát sinh có giá trị lớn được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tiếp theo.

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 kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

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

9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Khi bất động sản đầu tư được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh được trình bày theo số thuần tại chỉ tiêu "Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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. Việc chuyển từ hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đang trong giai đoạn xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi hoàn thành giai đoạn xây dựng và bàn giao, đưa vào hoạt động cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản đó. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu có quyết định sửa chữa, cải tạo, nâng cấp để bán. Trường hợp bán bất động sản đầu tư mà không có giai

đoạn sửa chữa, cải tạo, nâng cấp thì tài sản vẫn được ghi nhận là bất động sản đầu tư cho đến khi được bán, không chuyển thành hàng tồn kho.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá ghi sổ của tài sản chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá trong việc xác định giá trị hay lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt, bao gồm cả chi phí đi vay được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay ("VAS 16"). Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao cho đến khi hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng. Khi hoàn thành, toàn bộ chi phí được kết chuyển sang khoản mục phù hợp tùy theo mục đích sử dụng thực tế, bao gồm tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư hoặc hàng tồn kho và được tính khấu hao/hao mòn từ thời điểm đưa vào sử dụng.

Chi phí nâng cấp, cải tạo tài sản cố định đang thực hiện được tập hợp riêng và khi hoàn thành được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định tương ứng.

Các chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định phát sinh thường xuyên hàng kỳ để tài sản hoạt động bình thường được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ. Đối với các tài sản cố định theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí phát sinh được tập hợp riêng. Khi hoàn thành, chi phí được kết chuyển sang chi phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ bảo dưỡng tiếp theo.

11. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Nhóm Công ty không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ.

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

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

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

12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Việc xác định phương pháp kế toán áp dụng căn cứ vào bản chất thực tế của từng hợp đồng, đặc biệt là sự tồn tại hay không của quyền đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được xác định khi các quyết định liên quan đến các hoạt động chủ yếu của BCC đòi hỏi phải có sự đồng thuận của tất cả các bên có quyền kiểm soát chung, không phụ thuộc vào tỷ lệ góp vốn hay hình thức pháp lý của hợp đồng.

Trong mọi trường hợp, khi Nhóm Công ty là bên nhận tiền hoặc tài sản của các bên khác đóng góp cho BCC, khoản nhận này được ghi nhận là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

BCC theo hình thức chia lợi nhuận sau thuế (BCC có quyền đồng kiểm soát)

Các bên chỉ được phân chia lợi nhuận nếu BCC có lãi và phải gánh chịu lỗ nếu BCC bị lỗ. Nhóm Công ty được chỉ định là bên kế toán và quyết toán thuế cho BCC, Nhóm Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí phát sinh của BCC vào sổ kế toán để xác định kết quả và nghĩa vụ thuế. Tuy nhiên, Nhóm Công ty chỉ ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu và chi phí tương ứng với tỷ lệ Nhóm Công ty được hưởng hoặc phải gánh chịu

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Nhóm Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh: các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán; các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép; và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh khác phải trích trước (như chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa vụ, chi phí lãi vay phải trả).
- 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 Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

14. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi Nhóm Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật về chứng khoán/Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của doanh nghiệp.

15. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Nhóm Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền Nhóm Công ty sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản dự phòng phải trả của Nhóm Công ty bao gồm:

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành từ 2%-5% trên doanh thu từng công trình xây dựng đã ghi nhận trong kỳ mà hợp đồng có cam kết bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Tăng, giảm số dự phòng bảo hành công trình xây dựng cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được hoàn nhập vào chi phí bán hàng

16. 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.

17. 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.

18. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi Nhóm Công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng bằng việc chuyển giao quyền kiểm soát hàng hóa, thành phẩm cho khách hàng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Nhóm Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Nhóm Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Nhóm Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán 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 Nhóm Công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu 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.

Doanh thu hợp đồng xây dựng bao gồm giá trị ban đầu được thỏa thuận trong hợp đồng và các khoản điều chỉnh phát sinh trong quá trình thực hiện được hai bên thống nhất, bao gồm các khoản thay đổi phạm vi công việc, yêu cầu bổ sung, tiền thưởng hoàn thành sớm tiến độ hoặc các khoản bồi thường bù đắp chi phí phát sinh ngoài giá hợp đồng - với điều kiện các khoản này có thể xác định một cách đáng tin cậy và có khả năng được phê duyệt.

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.

Tiền lãi

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

Lợi nhuận được chia

Lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Nhóm Công ty được quyền nhận lợi nhuận từ hoạt động đầu tư. Chỉ phần lợi nhuận thuộc giai đoạn sau ngày đầu tư mới được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính, phần thuộc giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính và không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư, chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

19. 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 trừ khi đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, là tài sản cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán, được tính vào giá trị của tài sản đó khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

Việc vốn hóa chi phí đi vay bắt đầu khi đồng thời thỏa mãn cả ba điều kiện:

- Chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đã phát sinh;
- Chi phí đi vay đã phát sinh; và
- Các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đang được tiến hành.

Việc vốn hóa tạm ngừng trong các giai đoạn quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bị gián đoạn một cách bất thường. Việc vốn hóa chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

Đối với khoản vay riêng biệt phục vụ việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, chi phí đi vay được vốn hóa là chi phí đi vay thực tế phát sinh trừ đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của khoản vay này.

20. 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. Chi phí được ghi nhận ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn.

Khi Nhóm Công ty ghi nhận một khoản doanh thu thì phải ghi nhận một khoản chi phí tương ứng có liên quan đến việc tạo ra doanh thu đó. Chi phí tương ứng bao gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất của giao dịch và các chuẩn mực kế toán Việt Nam để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty được thực hiện theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025, Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật

Thuế thu nhập doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính và các quy định pháp luật khác có liên quan.

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập tính thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ, các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Hàng quý, Nhóm Công ty xác định và ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp. Cuối kỳ tài chính, Nhóm Công ty xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp thực tế phải nộp theo tờ khai quyết toán và điều chỉnh chênh lệch so với số đã tạm ghi nhận trong năm.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời chịu thuế, trừ trường hợp phát sinh từ ghi nhận ban đầu của tài sản hay nợ phải trả trong một giao dịch không ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hay thu nhập chịu thuế tại thời điểm phát sinh.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ khi chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai để sử dụng các chênh lệch tạm thời đó, đồng thời được ghi nhận cho các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng khi có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu thì không được phản ánh vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào cuối mỗi kỳ kế toán và được giảm xuống trong phạm vi không còn chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế để thu hồi toàn bộ hoặc một phần tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên thuế suất và quy định thuế có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Khi lập Báo cáo tình hình tài chính, tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ với nhau khi:

- Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

- Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

22. 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.

Các bên liên quan với Nhóm Công ty bao gồm:

- Công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp dẫn đến ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, bao gồm các thành viên Hội đồng quản trị và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát hoạt động của Công ty, bao gồm Ban Điều hành, Ban Kiểm soát, các thành viên quản lý khác và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp mà các cá nhân thuộc các nhóm trên nắm giữ tỷ lệ biểu quyết (trực tiếp hoặc gián tiếp) đủ lớn để có thể gây ảnh hưởng đáng kể đến doanh nghiệp đó, bao gồm các doanh nghiệp được sở hữu bởi thành viên quản lý chủ chốt hoặc cổ đông chính của Công ty và các doanh nghiệp có chung thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi cá nhân đó khi giao dịch với Nhóm Công ty, bao gồm: bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột.

Theo bản chất mối quan hệ kinh tế và tham chiếu thực tiễn quốc tế, Nhóm Công ty cũng coi các bên đối tác cùng đồng kiểm soát BCC với Nhóm Công ty là các bên liên quan.

Giao dịch giữa các bên liên quan là việc chuyển giao các nguồn lực hay các nghĩa vụ giữa các bên liên quan, không xét đến việc có tính giá hay không.

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.

23. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Tính chất rủi ro và lợi ích kinh tế là căn cứ chủ yếu để xác định báo cáo bộ phận chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý. Nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về sản phẩm và dịch vụ thì báo cáo chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo thứ yếu theo khu vực địa lý. Ngược lại, nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về khu vực địa lý thì báo cáo chính yếu được lập theo khu vực địa lý và báo cáo thứ yếu theo lĩnh vực kinh doanh. Cơ cấu tổ chức, quản lý và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Nhóm Công ty là cơ sở chính để xác định báo cáo bộ phận chính yếu hay thứ yếu.

Một bộ phận phải báo cáo khi phần lớn doanh thu có nguồn gốc từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài và đáp ứng ít nhất một trong các ngưỡng:

- Doanh thu của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng doanh thu của tất cả các bộ phận; hoặc

- Kết quả kinh doanh của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận có lãi hoặc tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận bị lỗ (tùy theo giá trị tuyệt đối nào lớn hơn); hoặc
- Tổng tài sản của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng tài sản của tất cả các bộ phận.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng, bao gồm

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	13.055.193.746	9.326.755.221
Tiền gửi không kỳ hạn	16.927.957.789	23.810.551.242
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	*41.320.595*	*8.908.646.725*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	*10.200.303.213*	*10.455.845.206*
Các ngân hàng, tổ chức khác	*6.686.333.981*	*4.446.059.311*
Các khoản tương đương tiền	2.066.702.474	-
Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	*2.066.702.474*	-
Cộng	**32.049.854.009**	**33.137.306.463**

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Chứng chỉ tiền gửi[(1)]	***34.096.513.259***	-	***28.588.974.341***	-
Công ty Tài chính TNHH Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hải Dương	33.358.000.000	-	28.196.000.000	-
Lãi dự thu chứng chỉ tiền gửi	738.513.259	-	392.974.341	-
Cho vay bên liên quan ngắn hạn	**57.630.991.328**	-	**67.976.273.643**	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	-	-	5.201.643.836	-
Gốc	-	-	*5.000.000.000*	-
Lãi	-	-	*201.643.836*	-
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	27.985.512.328	-	33.125.917.807	-
Gốc	*26.800.000.000*	-	*32.400.000.000*	-
Lãi	*1.185.512.328*	-	*725.917.807*	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Hải	29.645.479.000	-	29.648.712.000	-
Gốc	*29.500.000.000*	-	*29.500.000.000*	-
Lãi	*145.479.000*	-	*148.712.000*	-
Cho vay cá nhân ngắn hạn	**58.279.726.191**	-	**104.908.355.905**	-
Bà Vũ Thị Nga	9.000.000.000	-	25.000.000.000	-
Ông Nguyễn Tiến Đại	19.000.000.000	-	19.000.000.000	-

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Ông Vương Anh Tuấn	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Cho vay các cá nhân khác	-	-	29.600.000.000	-
Lãi dự thu từ cho vay	279.726.191	-	1.308.355.905	-
Cho vay bên liên quan dài hạn	***20.371.643.837***	-	-	-
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	20.000.000.000	-	-	-
Lãi dự thu từ cho vay	371.643.837	-	-	-
Ủy thác đầu tư	-	-	***35.601.095.895***	-
Ông Nguyễn Tiến Đại	-	-	16.000.000.000	-
Ông Phạm Ngọc Diệp	-	-	15.000.000.000	-
Bà Mai Thị Thùy Dung	-	-	4.000.000.000	-
Lãi ủy thác đầu tư	-	-	601.095.895	-
Cộng	**170.378.874.615**	-	**237.074.699.784**	-

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

Thông tin bổ sung về các khoản cho vay:

Tên Công ty/Cá nhân	*Thời hạn*	*Lãi suất/năm*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	9-36 tháng	8%-10%	Hàng tồn kho tại Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam
Bà Nguyễn Thị Thanh Hải	6 tháng	2%	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
Ông Nguyễn Tiến Đại	6 tháng	2%	4.920.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Palmyland
Ông Vương Anh Tuấn	6 tháng	2%	5.850.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ Tầng Nam Hà Nội
Bà Vũ Thị Nga	6 tháng	5%	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

2b. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận sau ngày đầu tư	Giá trị sở hữu	Giá gốc	Lợi nhuận sau ngày đầu tư	Giá trị sở hữu
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	10.000.000.000	1.927.215.301	11.927.215.301	10.000.000.000	757.553.645	10.757.553.645
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	27.000.000.000	(84.567.412)	26.915.432.588	27.000.000.000	(74.440.865)	26.925.559.135
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	15.000.000.000	(2.139.202.652)	12.860.797.348	15.000.000.000	29.499.860	15.029.499.860
Công ty Cổ phần Palmyland	42.000.000.000	119.763.462	42.119.763.462	42.000.000.000	-	42.000.000.000
Cộng	**94.000.000.000**	**(176.791.301)**	**93.823.208.699**	**94.000.000.000**	**712.612.640**	**94.712.612.640**

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

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

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

	Số đầu năm	Phần lãi/(lỗ) trong kỳ	Số cuối kỳ
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	10.757.553.645	1.169.661.656	11.927.215.301
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	26.925.559.135	(10.126.547)	26.915.432.588
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	15.029.499.860	(2.168.702.512)	12.860.797.348
Công ty Cổ phần Palmyland	42.000.000.000	119.763.462	42.119.763.462
Cộng	**94.712.612.640**	**(889.403.941)**	**93.823.208.699**

Giá trị có thể thu hồi

Công ty chưa xác định được giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư không niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị có thể thu hồi.

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

Các công ty liên kết hoạt động bình thường.

Giao dịch với các công ty con, công ty liên kết trong kỳ

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với công ty liên kết được trình bày tại thuyết minh số VII.1b

2c. *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Dương	37.500.000.000	-	37.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Gạch ngói Na Dương	10.800.000.000	-	10.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương	-	-	68.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Hoàng Thuận Lộc	66.500.000.000	-	-	-
Cộng	**114.800.000.000**	**-**	**116.600.000.000**	**-**

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Dương	375.000	15,00%	375.000	15,00%
Công ty Cổ phần Gạch ngói Na Dương	1.080.000	18,00%	1.080.000	18,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương(i)	-	-	6.830.000	5,00%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Hoàng Thuận Lộc(ii)	6.650.000	19,00%	-	-

(i) Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương cho Công ty TNHH Bất động sản Vượng Tân Phát, với tổng giá chuyển nhượng 70.349.000.000 VND, lãi 2.049.000.000 VND (thuyết minh VI.3).

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0901226556 ngày 29 tháng 01 năm 2026 do Sở Tài chính tỉnh Hưng Yên cấp, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Hoàng Thuận Lộc có vốn điều lệ 350.000.000.000 VND. Trong kỳ, Công ty đã góp 66.500.000.000 VND tương đương với 6.650.000 cổ phần, chiếm 19% vốn điều lệ.

Giá trị có thể thu hồi

Công ty chưa xác định được giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư không niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị có thể thu hồi.

Dự phòng đầu tư vào đơn vị khác

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***16.123.104***	-	***3.111.642***	-
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	16.123.104	-	3.111.642	-
Phải thu các khách hàng khác	***21.192.394.000***	-	***23.959.814.611***	-
Phải thu bất động sản đã bán	6.847.173.166	-	-	-
Công ty Cổ phần Sontana	3.256.463.200	-	-	-
Công ty TNHH Nhật Tiến	-	-	4.633.047.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinacon Việt Nam	-	-	2.692.063.049	-
Các khách hàng khác	11.088.757.634	-	16.634.704.562	-
Cộng	**21.208.517.104**	-	**23.962.926.253**	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Bến Triều	107.190.000	1.451.250.000
Văn phòng tư vấn và chuyển giao công nghệ xây dựng	1.473.700.000	1.473.700.000
Ban Quản lý Dự án và Phát triển quỹ đất thành phố Gia Nghĩa	1.272.000.000	1.272.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ecodesign	-	1.342.262.327
Các nhà cung cấp khác	3.433.932.279	3.207.360.574
Cộng	**6.286.822.279**	**8.746.572.901**

5. Phải thu khác

5a. *Phải thu ngắn hạn khác*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Tạm ứng[(i)]	9.658.864.058	-	10.000.110.800	-
Ký quỹ	100.000.000	-	100.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	806.229.468	-	4.957.790.008	-
Cộng	**10.565.093.526**	**-**	**15.057.900.808**	**-**

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

5b. *Phải thu dài hạn khác*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty TNHH Tân Hưng [(i)]	18.900.000.000	-	18.900.000.000	-
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	761.650.000	-	565.000.000	-
Cộng	**19.661.650.000**	**-**	**19.465.000.000**	**-**

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

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	14.740.030.168	-	15.326.521.746	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	965.817.050.708	-	888.410.940.055	-
Hàng hóa	45.513.942.563	-	47.567.687.288	-
Cộng	**1.026.071.023.439**	**-**	**951.305.149.089**	**-**

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án BĐS Thôn Cả - Đông Côi - Bắc Ninh (*Chi phí quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng, xây dựng của các lô đất xây thô*)	29.107.523.438	43.376.303.431
Dự án BĐS Ninh Xá - Bắc Ninh	8.618.226.186	8.609.547.012
Dự án BĐS Thái Học - Bình Giang (*Tiền sử dụng đất, chi phí hạ tầng kỹ thuật, chi phí khác*)	578.431.949.089	490.423.870.292
Dự án Khu nhà ở Do Nha - Bắc Ninh (*Chi phí quyền sử dụng đất, tư vấn, quản lý giám sát, lãi vay*)	213.689.123.778	213.689.123.778

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Khu đô thị mới tổ 4 Nghĩa Đức - Đắk Nông (*Chi phí giải phóng mặt bằng, khác,...*)	114.673.506.034	114.673.506.034
Các dự án bất động sản khác	5.076.612.079	5.194.790.186
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang khác	16.220.110.104	12.443.799.322
Cộng	**965.817.050.708**	**888.410.940.055**

(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. Chi phí phát sinh trong kỳ này của Dự án chủ yếu là chi phí xây dựng và chi phí lãi vay được vốn hóa. Quyền sử dụng đất có giá trị 467.010.715.882 VND, đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng.

(ii) Hàng hóa là xe ô tô tại Công ty TNHH Toàn Thắng (Công ty con) có giá trị sổ sách 36.493.602.724 VND được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay ngân hàng.

Chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ là 11.632.697.330 VND (Kỳ trước: 1.034.935.459 VND).

7. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí thuê đất dự án BĐS Thái Học- Bình Giang	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 chờ phân bổ ngắn hạn khác	1.016.522.871	508.399.624
Cộng	**4.977.519.458**	**2.360.251.476**

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	20.309.704.498	44.130.141.668	28.172.100.990	1.781.480.808	34.557.160	94.427.985.124
Mua trong kỳ	450.000.000	4.791.097.038	3.299.481.818	-	-	8.540.578.856
Thanh lý, nhượng bán	-	(248.450.000)	(2.400.818.182)	-	-	(2.649.268.182)
Số cuối kỳ	**20.759.704.498**	**48.672.788.706**	**29.070.764.626**	**1.781.480.808**	**34.557.160**	**100.319.295.798**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	15.939.186.032	10.002.330.941	9.355.357.564	1.715.181.819	34.557.160	37.046.613.516
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	18.640.300.206	31.387.202.908	16.511.760.383	1.728.130.246	34.557.160	68.301.950.903
Khấu hao trong kỳ	278.145.237	1.585.747.042	1.323.932.770	6.995.945	-	3.194.820.994
Thanh lý, nhượng bán	-	(239.051.270)	(545.358.445)	-	-	(784.409.715)
Số cuối kỳ	**18.918.445.443**	**32.733.898.680**	**17.290.334.708**	**1.735.126.191**	**34.557.160**	**70.712.362.182**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	1.669.404.292	12.742.938.760	11.660.340.607	53.350.562	-	26.126.034.221
Số cuối kỳ	**1.841.259.055**	**15.938.890.026**	**11.780.429.918**	**46.354.617**	-	**29.606.933.616**

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 6.570.258.769 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty tại các Ngân hàng.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, danh mục các tài sản cố định hữu hình như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Showroom	10.483.304.050	(10.483.304.050)	-
Tài sản cố định hữu hình khác	89.835.991.748	(60.229.058.132)	29.606.933.616
Cộng	**100.319.295.798**	**(70.712.362.182)**	**29.606.933.616**

Chi tiết các tài sản cố định hữu hình đã thanh lý trong kỳ như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Giá thanh lý
Xe ô tô Hyundai IONIQ 5	832.681.818	-	832.681.818	818.181.818
Xe ô tô Mitsubishi Attrage	272.727.273	175.075.737	97.651.536	63.636.364
Xe lái thử IONIQ 5 PRESTIGE BKS 34A-813.69	1.295.409.091	370.282.708	925.126.383	818.181.818
Các tài sản cố định hữu hình khác	248.450.000	239.051.270	9.398.730	37.000.000
Cộng	**2.649.268.182**	**784.409.715**	**1.864.858.467**	**1.737.000.000**

9. 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
Số đầu năm	3.500.000.000	(2.734.374.975)	765.625.025
Khấu hao trong kỳ	-	(218.749.998)	(218.749.998)
Số cuối kỳ	**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 kỳ kế toán 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.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển vào tài sản cố định trong kỳ	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản cố định[i]	***185.000.000***	***3.880.000.000***	***(185.000.000)***	***3.880.000.000***
Xây dựng cơ bản dở dang	***3.025.038.700***	***96.852.020.333***	-	***99.877.059.033***
Dự án Khu Công nghiệp Nghĩa An 3	1.232.159.355	-	-	1.232.159.355
Dự án Cụm Công nghiệp Yến Châu[ii]	1.792.879.345	96.472.831.444	-	98.265.710.789
Công trình bể nước PCCC	-	379.188.889	-	379.188.889
Cộng	**3.210.038.700**	**100.732.020.333**	**(185.000.000)**	**103.757.059.033**

[i] Là chi phí thuê tài chính máy móc thiết bị, được bàn giao ngày 22/07/2026.

[ii]Theo Quyết định số 411/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định nay là tỉnh Ninh Bình, Cụm công nghiệp Yến Châu thuộc hai địa phận xã Giao Hưng và Giao Bình tỉnh Ninh Bình có diện tích khoảng 75 ha, chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật là Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369 (Công ty con). Tổng mức đầu tư dự kiến 876 tỷ đồng. Chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu là bồi thường, giải phóng mặt bằng và chi phí lãi vay vốn hóa. Dự án đang được thế chấp để đảm bảo khoản vay của Ngân hàng (xem thuyết minh V.18b)

Chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ là 317.263.205 VND (Kỳ trước: 0 VND)

11. Lợi thế thương mại

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

	Nguyên giá	Giá trị đã phân bổ	Giá trị còn lại
Số đầu năm	4.134.261.496	(1.481.443.703)	2.652.817.793
Phân bổ trong kỳ		(206.713.075)	(206.713.075)
Số cuối kỳ	**4.134.261.496**	**(1.688.156.778)**	**2.446.104.718**

12. Phải trả người bán ngắn hạn

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

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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	***18.956.720.718***	***31.317.607.166***
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Tây Hải Phòng	7.658.901.000	10.044.437.000
Khách hàng mua bất động sản nộp tiền theo tiến độ	6.975.713.694	6.975.713.694
Các khách hàng mua xe ô tô	400.000.000	8.300.000.000
Các khách hàng khác	3.922.106.024	5.997.456.472
Cộng	**21.328.029.718**	**36.317.607.166**

14. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ.C69 ngày 20 tháng 6 năm 2026, Công ty sẽ thực hiện chi trả cổ tức tỷ lệ chi trả là 06%/mệnh giá cổ phần, tổng số tiền chi trả cổ tức dự kiến là 37.079.983.200 VND. Tại thời điểm phát hành báo cáo, Công ty chưa thực hiện chi trả khoản cổ tức này.

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	Số đầu năm phải nộp	Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
		Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	7.475.478.603	3.957.222.738	(4.913.743.417)	6.632.603.623	113.645.699
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	886.143.074	(886.143.074)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.297.304.709	7.929.314.268	(11.588.287.028)	8.638.331.949	-

	Số đầu năm	Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	phải nộp	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế thu nhập cá nhân	89.907.629	383.457.184	(310.160.267)	163.204.546	-
Thuế nhà đất	46.596.186	61.789.579	(108.385.765)	-	-
Tiền sử dụng đất dự án Thái Học	-	2.505.432.010	(2.505.432.010)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	772.561.339	(772.561.339)	-	-
Cộng	**19.909.287.127**	**16.495.920.192**	**(21.084.712.900)**	**15.434.140.118**	**113.645.699**

Toàn bộ nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước được thanh toán trong ngắn hạn

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

Thuế xuất, nhập khẩu
Nhóm Công ty kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

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

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

Các loại thuế khác
Nhóm Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Chi phí phải trả

Là khoản chi phí lãi vay phải trả.

17. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***600.000.000***	-
Thù lao HĐQT, BKS	600.000.000	-
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	***147.953.656.099***	***94.123.815.788***
Kinh phí công đoàn	-	13.263.080
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD(*)	147.447.283.995	93.700.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	506.372.104	410.552.708
Cộng	**148.553.656.099**	**94.123.815.788**

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD ("Hưng Phát HD") tham gia Liên danh với Nhóm 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.

Trong kỳ, Hưng Phát HD đã chuyển 53.747.283.995 VND cho Công ty để thực hiện Dự án.

18. Vay và nợ thuê tài chính

18a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan [(i)]	***1.198.600.000***	***698.600.000***
Ông Lê Anh Luân	1.198.600.000	698.600.000
Vay ngắn hạn ngân hàng [(iii)]	***438.149.108.306***	***414.219.345.189***
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	20.860.191.437	21.228.395.893
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	306.307.666.510	300.006.362.376
Trong đó: - Vay bổ sung vốn lưu động [(iii)]	*18.408.661.510*	*12.107.357.376*
- Vay Dự án Bất động sản Thái Học-Bình Giang [(ii)]	*287.899.005.000*	*287.899.005.000*
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương	5.463.764.230	3.619.629.174
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông	38.557.404.792	30.380.228.559
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Dương	9.598.268.602	3.749.826.602
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	-	638.695.580
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	-	3.466.570.900
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Hải Dương	19.160.780.585	9.724.306.825
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hải Dương	38.201.032.150	21.855.025.700
Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	-	19.550.303.580
Vay Bà Đỗ Thị Vân Anh	***4.780.000.000***	***4.780.000.000***
Vay Công ty Cổ phần Sàn Giao dịch Bất động sản Thăng Long 369	-	***6.100.000.000***
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (xem thuyết minh V. 18b)	***264.000.000***	***264.000.000***
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh V. 18b)	***543.204.000***	-
Cộng	**444.934.912.306**	**426.061.945.189**

(i) Khoản vay các cá nhân để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 0-5%/năm.

(ii) 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) (xem thuyết minh V.6), thời hạn vay 48 tháng, lãi suất 9,3%/năm, được đảm bảo bởi tài sản của các cá nhân là bên liên quan, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại dự án BĐS Thái Học- Bình Giang. Khoản vay có kỳ hạn thanh toán như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	66.000.000.000	22.000.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	221.899.005.000	265.899.005.000
Cộng	**287.899.005.000**	**287.899.005.000**

(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 Nhóm Công ty và tài sản của các cá nhân là bên liên quan. Chi tiết như sau:

Tại Công ty mẹ:

Ngân hàng	*Hạn mức*	*Thời hạn*	*Lãi suất/năm*
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hải Dương	10 tỷ VND	Không quá 06 tháng	7.6%-8,5%
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	32 tỷ VND	Không quá 06 tháng	7,2%-8,0%
Ngân hàng TMCP Quân đội- Chi nhánh Hải Dương	60 tỷ VND	Không quá 06 tháng	8,04%-9,0%
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông	40 tỷ VND	Không quá 06 tháng	7,0%-8,3%
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Dương	9,6 tỷ VND	Không quá 10 tháng	6,5%-9,9%

Tại Công ty TNHH Toàn Thắng:

Ngân hàng	*Hạn mức*	*Thời hạn*	*Lãi suất/năm*
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển - Chi nhánh Hải Dương	100 tỷ	Không quá 6 tháng	7.75%
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	14,3 tỷ	Không quá 12 tháng	8,0%-8,5%
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương	250 tỷ	Không quá 12 tháng	8,01%-9,59%
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông	60 tỷ	Không quá 12 tháng	6,8%-7,3%
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hải Dương	150 tỷ	Không quá 6 tháng	7,0%-9,0%
Công ty Tài chính TNHH MTV Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	150 tỷ	Không quá 6 tháng	7,6%-8,5%
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	55 tỷ	Không quá 4 tháng	8,5%

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong kỳ như sau:

Kỳ này	**Số đầu năm**	**Số tiền vay phát sinh trong kỳ**	**Kết chuyển từ vay dài hạn**	**Số tiền vay đã trả trong kỳ**	**Số cuối kỳ**
Vay bên liên quan	698.600.000	500.000.000	-	-	1.198.600.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	414.219.345.189	236.932.367.473	-	(213.002.604.356)	438.149.108.306
Vay ngắn hạn các cá nhân	4.780.000.000	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)	4.780.000.000
Vay các tổ chức khác	6.100.000.000		-	(6.100.000.000)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	264.000.000	-	132.000.000	(132.000.000)	264.000.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	-	-	543.204.000	-	543.204.000
Cộng	**426.061.945.189**	**242.432.367.473**	**675.204.000**	**(224.234.604.356)**	**444.934.912.306**

18b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay trung hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- Chi nhánh Hải Dương[(i)]	50.465.000.000	206.000.000
Nợ thuê tài chính Công ty thuê tài chính ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam[(ii)]	2.172.796.000	-
Cộng	**52.637.796.000**	**206.000.000**

[(i)]Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương tại Nhóm Công ty theo các hợp đồng:

Hợp đồng ngày 19/9/2024 (tại Công ty mẹ) 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 9/6/2026 (tại Công ty con) để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án: Đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Yến Châu tại xã Giao Hưng và xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình với lãi suất 11%/năm, thời hạn vay 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 24 tháng. Tài sản đảm bảo gồm: các quyền và lợi ích hợp pháp liên quan tới Dự án Cụm công nghiệp Yến Châu; toàn bộ vốn phần góp của các cổ đông tại Công ty; Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất của các bên liên quan.

[(ii)] Theo Hợp đồng thuê tài chính số 01.074/2026/TSC-CTTC ngày 15 tháng 06 năm 2026 ký với Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Công ty thuê máy móc thiết bị với các điều khoản chính như sau:

- Tài sản thuê : Máy đào bánh xích, nhãn hiệu ZOOMLION, Model: ZE385G
- Giá trị tài sản thuê : 3.880.000.000 VND
- Thời hạn thuê : 5 năm, từ 23/06/2026 đến 23/6/2031
- Quyền mua lại tài sản : Được mua lại tài sản khi kết thúc hợp đồng thuê với giá mua lại 20.000.000 VND
- Tài sản đảm bảo : Không có
  Ký cược ký quỹ: 194.000.000 VND

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

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
Số cuối kỳ				
Vay dài hạn ngân hàng	50.729.000.000	264.000.000	30.308.600.000	20.156.400.000
Nợ thuê tài chính	2.716.000.000	543.204.000	2.172.796.000	-
Cộng	**53.445.000.000**	**807.204.000**	**32.481.396.000**	**20.156.400.000**
Số đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	470.000.000	206.000.000	264.000.000	-
Nợ thuê tài chính	-	-	-	-
Cộng	**470.000.000**	**206.000.000**	**264.000.000**	**-**

Chi tiết số phát sinh về khoản vay dài hạn:

	Số đầu năm	Số tiền vay và nợ phát sinh trong kỳ	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số cuối kỳ
Vay dài hạn ngân hàng	206.000.000	50.391.000.000	(132.000.000)	50.465.000.000
Nợ thuê tài chính	-	2.716.000.000	(543.204.000)	2.172.796.000
Cộng	**206.000.000**	**53.107.000.000**	**(675.204.000)**	**52.637.796.000**

19. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	617.999.720.000	2.500.000.000	51.733.500.353	177.519.211.110	849.752.431.463
Lợi nhuận trong kỳ	-		31.018.851.660	922.087.951	31.940.939.611
Trích thù lao HĐQT và BKS	-	-	(600.000.000)	-	(600.000.000)
Trích lập các quỹ	-	500.000.000	(800.000.000)	-	(300.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	**617.999.720.000**	**3.000.000.000**	**81.352.352.013**	**178.441.299.061**	**880.793.371.074**
Số dư đầu năm nay	617.999.720.000	3.000.000.000	90.699.183.546	180.438.486.901	892.137.390.447
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	27.712.593.894	1.590.960.522	29.303.554.416
Trích thù lao HĐQT và BKS	-	-	(600.000.000)	-	(600.000.000)
Trích lập các quỹ tại Công ty mẹ	-	500.000.000	(800.000.000)	-	(300.000.000)
Trích lập các quỹ tại Công ty con	-		(261.430.394)	(251.178.222)	(512.608.616)
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	(37.079.983.200)	(4.772.386.215)	(41.852.369.415)
Số dư cuối kỳ	**617.999.720.000**	**3.500.000.000**	**79.670.363.846**	**177.005.882.986**	**878.175.966.832**

19b. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông 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

Trong kỳ, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2025 theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ.C69 ngày 20 tháng 6 năm 2026 như sau:

		VND
• Trích quỹ Đầu tư phát triển	:	500.000.000
• Trích quỹ phúc lợi	:	300.000.000
• Thù lao HĐQT, BKS năm 2025	:	600.000.000
• Cổ tức bằng tiền	:	37.079.983.200

19d. Kế hoạch tăng vốn

Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ.C69 ngày 20 tháng 6 năm 2026 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, theo đó Công ty dự kiến phát hành thêm tối đa 30.000.000 cổ phiếu. Thời gian dự kiến thực hiện trong năm 2026.

20. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

20a. Tài sản cầm cố, thế chấp

	Giá trị sổ sách		Bên nhận cầm cố, thế chấp
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (xem Thuyết minh số V.2a)	***33.358.000.000***	***28.196.000.000***	***Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng***
Hàng tồn kho	***503.504.318.606***	***467.010.715.882***	
Hàng tồn kho (xem thuyết minh V.6)	467.010.715.882	467.010.715.882	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
Hàng tồn kho (xem thuyết minh V.6)	36.493.602.724		Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam
Tài sản cố định hữu hình	***6.570.258.769***	***6.077.155.094***	
Tài sản cố định (xem thuyết minh V.8)	4.924.287.681	***5.340.127.594***	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam
Tài sản cố định (xem thuyết minh V.8)	989.346.588	-	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- Chi nhánh Hải Dương
Tài sản cố định (xem thuyết minh V.8)	656.624.500	737.027.500	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam
Xây dựng cơ bản dở dang	***98.265.710.789***	-	***Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam***
Cộng	**641.698.288.164**	***501.283.870.976***	

Thời hạn thế chấp tài sản có hiệu lực đến thời điểm các nghĩa vụ bảo đảm đã được thực hiện xong và các bên hoàn tất thủ tục giải chấp, xóa đăng ký biện pháp bảo đảm.

20b. Giá trị các tài sản đang nắm giữ của các bên khác nhưng bị giới hạn sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các khoản nợ phải trả có nghĩa vụ phải thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật

Tài sản, nợ phải trả liên quan đến Hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD (xem thuyết minh V.17) như sau:

	Mã số	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản			
Tiền	111	6.384.344.035	3.151.106
Trả trước người bán ngắn hạn	132	161.556.600	1.112.818.927
Hàng tồn kho	141	578.431.949.089	490.423.870.292
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	2.777.777.778	1.851.851.852
Cộng		**587.755.627.502**	**493.391.692.177**
Nợ phải trả			
Phải trả người bán ngắn hạn	311	2.775.557.484	6.131.709.500
Phải trả ngắn hạn khác	320	147.447.283.995	93.700.000.000
Vay ngắn hạn	333	287.899.005.000	287.899.005.000
Cộng		**438.121.846.479**	**387.730.714.500**

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	289.038.935.509	329.644.489.330
Doanh thu cung cấp dịch vụ	35.867.925.867	29.878.429.381
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	57.063.171.539	66.874.789.275
Doanh thu hợp đồng xây dựng	25.295.735.522	2.873.603.883
Cộng	**407.265.768.437**	**429.271.311.869**

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh số VII.1a và VII.1b.

2. Giá vốn hàng bán

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	282.911.191.849	323.920.394.055
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	23.127.546.835	19.077.527.820
Giá vốn kinh doanh BĐS	32.783.766.083	49.993.081.054
Giá vốn hợp đồng xây dựng	17.715.143.250	1.887.843.234
Cộng	**356.537.648.017**	**394.878.846.163**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	28.199.280	110.095.876
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.310.384.791	2.858.779.417
Lãi tiền cho vay	3.901.485.726	4.724.881.974
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	52.200	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	94.230
Chiết khấu thanh toán	26.735.003	30.729.707
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư dài hạn khác	2.049.000.000	14.300.000.000
Lãi chuyển nhượng công ty liên kết	-	4.012.550.848
Cộng	**7.315.857.000**	**26.037.132.052**

4. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí đi vay	5.581.008.286	6.682.929.865
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	56.041.759	10.424.378
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	8.213.566	-
Chi phí tài chính khác	428.643.189	361.215.440
Cộng	**6.073.906.800**	**7.054.569.683**

5. Chi phí bán hàng

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	1.668.504.800	1.630.830.655
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	8.389.594	91.059.086
Chi phí khấu hao tài sản cố định	388.546.879	421.288.098
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.202.558.021	1.055.266.331
Các chi phí khác	1.389.047.044	479.605.639
Cộng	**4.657.046.338**	**3.678.049.809**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	4.928.403.750	4.373.219.532
Chi phí vật liệu quản lý	24.997.182	71.301.973
Chi phí đồ dùng văn phòng	229.908.583	165.852.292
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.076.049.878	1.543.598.039
Thuế, phí và lệ phí	63.144.010	52.194.400
Phân bổ lợi thế thương mại	206.713.075	206.713.075
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.010.462.658	2.357.296.233
Các chi phí khác	1.352.441.016	1.317.201.150
Cộng	**10.892.120.152**	**10.087.376.694**

7. Lãi trên cổ phiếu

7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	27.712.593.894	31.018.851.660
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.712.593.894	31.018.851.660
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	61.799.972	61.799.972
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**448**	**502**

7b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá mua hàng hóa đã bán	282.911.191.849	323.126.272.387
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	66.775.856.245	15.796.652.602
Chi phí nhân công	13.742.653.029	13.238.665.614
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.449.199.137	4.338.495.627
Chi phí dịch vụ mua ngoài	103.070.635.451	32.857.350.351
Chi phí khác	15.576.005.894	441.662.010.824
Chênh lệch tăng/giảm hàng tồn kho (sản phẩm dở dang)	(113.438.727.098)	(422.375.174.739)
Cộng	**372.086.814.507**	**408.644.272.666**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban điều hành. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Ông Lê Anh Luân (Bên liên quan của thành viên HĐQT)		
Vay không tính lãi	500.000.000	4.790.000.000
Trả tiền vay	-	3.150.000.000
Bà Phạm Thị Thu (Bên liên quan của thành viên HĐQT)		
Vay không tính lãi	-	1.200.000.000
Trả tiền vay	-	2.585.000.000
Ông Trần Xuân Bản (Phó Tổng Giám đốc thường trực)		
Công ty cho vay	-	-
Lãi cho vay phải thu	-	171.917.808
Ông Phạm Văn Thụ (Bên liên quan của Thành viên HĐQT)		
Lãi cho vay phải thu	-	79.041.096
Bà Nguyễn Thị Thanh Hải (Bên liên quan của Ban Tổng Giám đốc)		
Công ty cho vay	-	29.500.000.000
Lãi cho vay phải thu	290.958.000	155.178.000
Ông Lê Minh Tân		
Bán xe ô tô	818.181.818	-

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.2a và V.18a.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức danh	Tiền lương	Thù lao năm trước	Cộng thu nhập
Kỳ này				
Bà Tiêu Thị Bạch Dương	Chủ tịch HĐQT (từ 26/04/2025)	104.030.000	120.000.000	224.030.000
Ông Lê Minh Tân	Chủ tịch HĐQT (đến 26/04/2025)	99.804.000	60.000.000	159.804.000
Ông Lê Tuấn Nghĩa	Thành viên HĐQT	82.292.000	60.000.000	142.292.000
Bà Vũ Thị Thu Hiền	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Xuân Bản	Thành viên HĐQT (từ ngày 25/4/2025) Phó TGĐ thường trực (từ 05/6/2025)	101.290.000	40.000.000	141.290.000
Ông Gu Yi	Thành viên độc lập (từ 25/4/2025)	-	40.000.000	40.000.000
Bà Vũ Lê Hoa	Thành viên HĐQT độc lập (đến 25/4/2025)	-	40.000.000	40.000.000
Bà Lại Thị Lý	Trưởng BKS	60.287.000	84.000.000	144.287.000
Các thành viên BKS		56.327.000	96.000.000	152.327.000
Người quản lý khác (Các PTGĐ và KTT)		409.396.000	-	409.396.000
Cộng		**913.426.000**	**600.000.000**	**1.513.426.000**
Kỳ trước				
Tiêu Thị Bạch Dương	Chủ tịch HĐQT (từ 26/04/2025)	-	60.000.000	60.000.000
Ông Lê Minh Tân	Chủ tịch HĐQT (đến 26/04/2025)	65.304.000	180.000.000	245.304.000
Ông Lê Tuấn Nghĩa	Thành viên HĐQT	27.006.000	60.000.000	87.006.000
Bà Vũ Thị Thu Hiền	Thành viên HĐQT	-	60.000.000	60.000.000
Bà Vũ Lê Hoa	Thành viên HĐQT độc lập	-	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Xuân Bản	Thành viên HĐQT (từ ngày 25/4/2025) Phó TGĐ thường trực (từ 05/6/2025)	81.726.000	-	81.726.000
Bà Lại Thị Lý	Trưởng BKS	58.138.000	84.000.000	142.138.000
Các thành viên BKS		50.287.000	96.000.000	146.287.000
Người quản lý khác (Các PTGĐ và KTT)		342.699.000	-	342.699.000
Cộng		**625.160.000**	**600.000.000**	**1.225.160.000**

Thu nhập trên là thu nhập tại Công ty mẹ, không bao gồm thu nhập (nếu có) tại các Công ty con.

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Nhóm Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng đáy Quảng Ninh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gốm Sứ Chu Đậu Hải Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Tấn Thành	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt và bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Nam Hà Nội	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Cá giống Nam Sách	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Palmyland	Công ty liên kết của Công ty con (từ ngày 26/12/2025)
Công ty cổ phần SOLAR ALUMIUM	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch với các bên liên quan khác

Nhóm Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu khác với các bên liên quan khác như sau:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	-	-
Lãi cho vay	141.621.918	247.945.205
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam		
Chuyển tiền góp vốn		-
Cho vay	29.800.000.000	15.900.000.000
Lãi cho vay	1.700.980.825	108.252.055
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369		
Góp vốn vào Công ty liên kết	-	27.000.000.000
Công ty Cổ phần Palmyland		
Doanh thu bán hàng hóa và dịch vụ	337.092.547	-
Công ty cổ phần Sứ Hải Dương		
Doanh thu xây dựng	9.211.011.111	-
Mua hàng hóa	-	85.587.000
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương		
Doanh thu xây dựng	22.508.763	64.517.000
Mua hàng hóa dịch vụ	212.539.309	-
Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu T&T		
Mua hàng hóa	-	1.032.224.950

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng nam Hà Nội		
Mua ô tô	320.000.000	-
Công ty cổ phần SOLAR ALUMIUM		
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	891.661.056	-

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo thỏa thuận.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V2a, V.3, V.12 và V.13

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

2. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Nhóm Công ty.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Các Nhóm Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực thương mại;
- Lĩnh vực đầu tư Bất động sản;
- Lĩnh vực khác (xây lắp, sản xuất bột đá, môi giới bất động sản, cho thuê tài sản, dịch vụ vận chuyển, bốc xếp,...).

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

	Lĩnh vực thương mại	**Lĩnh vực đầu tư Bất động sản**	**Lĩnh vực khác**	**Cộng**
Kỳ này				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	289.038.935.509	57.063.171.539	61.163.661.389	407.265.768.437
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**289.038.935.509**	**57.063.171.539**	**61.163.661.389**	**407.265.768.437**
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	6.127.743.660	24.279.405.456	20.320.971.304	50.728.120.420
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(15.549.166.490)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				35.178.953.930
Doanh thu hoạt động tài chính				7.315.857.000
Chi phí tài chính				(6.073.906.800)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				(889.403.941)
Thu nhập khác				2.594.647.860
Chi phí khác				(510.370.441)
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(7.929.314.268)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(382.908.924)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				***29.303.554.416***

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác				***109.063.541.736***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn				***4.056.787.176***
Kỳ trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	329.644.489.330	66.874.789.275	32.752.033.264	429.271.311.869
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**329.644.489.330**	**66.874.789.275**	**32.752.033.264**	**429.271.311.869**
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	5.724.095.275	16.881.708.221	11.786.662.210	34.392.465.706
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(13.765.426.503)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				20.627.039.203
Doanh thu hoạt động tài chính				26.037.132.052
Chi phí tài chính				(7.054.569.683)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				617.363.214
Thu nhập khác				374.872.568
Chi phí khác				(131.282.313)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(8.407.753.529)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				(121.861.901)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				***31.940.939.611***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác				***1.657.476.354***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn				***5.011.185.096***

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối kỳ				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	274.914.876.785	1.147.676.275.676	21.333.679.650	1.443.924.832.111
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				201.264.804.306
Tổng tài sản				***1.645.189.636.417***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	115.815.916.808	482.573.371.425	16.131.344.066	614.520.632.299
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				152.493.037.286
Tổng nợ phải trả				***767.013.669.585***
Số đầu năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	350.779.737.763	964.733.312.149	24.703.350.633	1.340.216.400.545
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				199.017.295.294
Tổng tài sản				***1.539.233.695.839***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	127.421.531.224	13.415.770.256	19.913.637.483	160.750.938.963
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				486.345.366.429
Tổng nợ phải trả				***647.096.305.392***

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Nhóm Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

3. Số liệu so sánh

Áp dụng quy định của chế độ kế toán mới

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, Nhóm Công ty áp dụng Thông tư 99 kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Một số số liệu so sánh đã được điều chỉnh lại cho phù hợp với các quy định của Thông tư 99 liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính, cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ					
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	28.196.000.000	208.878.699.784	237.074.699.784	(i)
Phải thu ngắn hạn khác	135	53.436.600.592	(38.378.699.784)	15.057.900.808	(i)
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	508.399.624	1.851.851.852	2.360.251.476	
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	2.522.119.315	(1.851.851.852)	670.267.463	
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	160.162.940.189	265.899.005.000	426.061.945.189	(ii)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	266.105.005.000	(265.899.005.000)	206.000.000	
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ					
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(24.482.261.889)	(2.348.383.562)	(26.830.645.451)	
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	31.683.823.353	(9.540.821.918)	22.143.001.435	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(198.324.000.000)	(35.000.000.000)	(233.324.000.000)	(iii)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	266.351.000.000	44.000.000.000	310.351.000.000	
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.817.410.324	2.889.205.480	10.706.615.804	

(i) Trình bày lại các khoản dự thu lãi chứng chỉ tiền gửi, ủy thác đầu tư nhận lãi cố định, từ chỉ tiêu "Phải thu ngắn hạn khác" sang chỉ tiêu "Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn"; ủy thác đầu tư từ chỉ tiêu "Phải thu ngắn hạn khác" sang chỉ tiêu "Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác".

(ii) Trình bày lại các khoản mục liên quan đến dự án BĐS có chu kỳ trên 12 tháng chỉ tiêu "Chi phí chờ phân bổ dài hạn" sang chỉ tiêu "Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn", chỉ tiêu "Vay và nợ thuê tài chính dài hạn" sang chỉ tiêu "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn".

(iii) Trình bày lại chỉ tiêu " Tăng, giảm các khoản phải thu" sang "Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư tài chính", "Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia" với khoản lãi ủy thác đầu tư nhận lợi ích cố định, chỉ tiêu "Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác", chỉ tiêu "Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác" với các khoản gốc ủy thác đầu tư.

4. Các giả định và ước tính quan trọng

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ yêu cầu Ban điều hành phải xây dựng các ước tính và giả định có ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ tiềm tàng/ tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như số liệu về doanh thu và chi phí trong kỳ. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính và giả định này.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn; dự phòng tổn thất đầu tư vào các đơn vị khác (Thuyết minh IV.4 và V.2)
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Thuyết minh IV.6 và V.6);
- Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh IV.8 và V.8);
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng (Thuyết minh IV.15);

Các ước tính và giả định nêu trên được Ban điều hành xây dựng trên cơ sở thông tin và kinh nghiệm tốt nhất hiện có và được xem xét, đánh giá lại tại mỗi kỳ báo cáo. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, trên cơ sở đánh giá các yếu tố không chắc chắn liên quan đến các ước tính và giả định nêu trên, Ban điều hành xác định không có nội dung trọng yếu cần thuyết minh bổ sung về mức độ ảnh hưởng, khả năng xảy ra các trường hợp khác nhau hoặc các biện pháp dự kiến thực hiện trong kỳ kế toán tiếp theo.

Không có thay đổi trọng yếu trong cơ sở và phương pháp xác định các ước tính kế toán so với các cơ sở và phương pháp đã áp dụng khi lập báo cáo tài chính năm gần nhất hoặc báo cáo tài chính giữa niên độ cùng kỳ của năm trước.

5. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được phê duyệt phát hành, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Phê duyệt, ngày 25 tháng 8 năm 2026

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