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 15:43:45+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: 30/CBTT-C69.2026
No. 30/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 Tổng hợp giữa niên độ năm 2026/** ***The Interim Combined 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 audited Financial Statements for 2026)*:

☐ 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 Tổng hợp giữa niên độ năm 2026/ *The Interim Combined 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 THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

NGUYỄN THỊ THUÝ
NGUYEN THI THUY

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
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 tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	5 - 8
6.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	12 - 44

****

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 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 tổng hợp giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 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 tổng hợp giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 tổng hợp 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 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 tổng hợp giữa niên độ.

Công bố của Người đại diện pháp luật

Theo ý kiến của Người đại diện pháp luật, Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 tổng hợp giữa niên độ.

Người đại diện theo pháp luật

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 064.01, 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 : 15-13 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: 2.0581/26/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 tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 8 năm 2026., từ trang 5 đến trang 44, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 tổng hợp 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 TỔNG HỢP 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**		**816.550.634.433**	**750.980.358.299**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**14.645.162.586**	**19.845.416.515**
1. Tiền	111		12.578.460.112	19.845.416.515
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.066.702.474	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**123.248.419.861**	**131.452.561.643**
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	123.248.419.861	131.452.561.643
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**		**19.455.521.126**	**24.946.603.489**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	15.807.535.480	19.142.177.477
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	3.236.616.100	5.492.050.438
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		411.369.546	312.375.574
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		-	-
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**648.790.133.788**	**571.831.226.339**
1. Hàng tồn kho	141	V.6	648.790.133.788	571.831.226.339
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**		**10.411.397.072**	**2.904.550.313**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7	4.442.728.986	2.029.161.708
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		5.859.040.086	875.388.605
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.14	109.628.000	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**540.718.966.464**	**516.067.890.353**
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. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5	19.661.650.000	19.465.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**22.343.192.791**	**17.282.574.209**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	22.343.192.791	17.282.574.209
- *Nguyên giá*	*222*		*59.534.654.372*	*52.645.646.223*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(37.191.461.581)*	*(35.363.072.014)*
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		-	-
- *Nguyên giá*	*228*		-	-
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		-	-
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**		**3.880.000.000**	**185.000.000**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.10	3.880.000.000	185.000.000
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**493.934.192.900**	**477.900.056.012**
1. Đầu tư vào công ty con	261	V.2b	281.100.000.000	281.100.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2b	120.250.000.000	120.250.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2b	77.300.000.000	79.100.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	V.2b	(5.087.450.937)	(2.549.943.988)
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**		**353.055.746**	**469.635.107**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		353.055.746	469.635.107
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1.357.269.600.897**	**1.267.048.248.652**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**666.707.225.906**	**568.838.793.700**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**656.285.744.974**	**568.632.793.700**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	15.812.816.250	16.856.615.177
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	20.040.039.067	27.514.607.166
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.13	37.079.983.200	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.14	13.553.382.792	15.533.307.580
5. Phải trả người lao động	315		922.005.377	661.545.462
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15a	2.291.513.697	1.375.913.642
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		70.500.000	130.954.545
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	148.227.283.995	93.825.500.260
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.17a	417.889.498.830	412.427.154.398
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		398.721.766	307.195.470
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**10.421.480.932**	**206.000.000**
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	V.15b	174.684.932	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338		-	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.17b	10.246.796.000	206.000.000
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.18**	**690.562.374.991**	**698.209.454.952**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		617.999.720.000	617.999.720.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*617.999.720.000*	*617.999.720.000*
- *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		69.062.654.991	77.209.734.952
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*38.729.751.752*	*77.209.734.952*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*30.332.903.239*	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.357.269.600.897**	**1.267.048.248.652**

Phê duyệt, ngày 25 tháng 8 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP 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 này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	130.193.580.426	144.578.277.652
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		130.193.580.426	144.578.277.652
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	90.807.268.257	120.513.766.600
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		39.386.312.169	24.064.511.052
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	11.020.378.149	21.655.809.713
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	6.586.721.628	3.908.463.018
Trong đó: chi phí đi vay	24		3.984.959.354	2.621.657.216
9. Chi phí bán hàng	25		72.783.410	159.875.187
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	6.450.776.808	4.624.026.623
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		37.296.408.472	37.027.955.937
12. Thu nhập khác	31		50.706.332	316.957.432
13. Chi phí khác	32		330.881.810	64.079.739
14. Lợi nhuận khác	40		(280.175.478)	252.877.693
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		37.016.232.994	37.280.833.630
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	6.683.329.755	7.489.166.459
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		30.332.903.239	29.791.667.171
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	-	-
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.6	-	-

Phê duyệt, ngày 25 tháng 8 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP 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***		***37.016.232.994***	***37.280.833.630***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		2.070.040.575	2.299.414.707
- Các khoản dự phòng	03		2.537.506.949	1.276.381.424
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.3,4	8.213.566	(94.230)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(10.982.187.765)	(21.971.752.798)
- Chi phí đi vay	06		3.984.959.354	2.621.657.216
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***34.634.765.673***	***21.506.439.949***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		161.152.882	16.343.663.599
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(76.958.907.449)	(413.795.583.496)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		46.434.813.085	459.530.797.908
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(2.319.888.927)	(290.689.850)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(2.894.674.367)	(2.707.403.632)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(9.622.884.515)	(3.806.627.233)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(208.473.704)	(101.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(10.774.097.322)***	***76.679.197.245***
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		(8.700.689.967)	(714.027.273)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		858.181.818	529.074.074
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(29.800.000.000)	(33.400.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		20.400.000.000	29.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2b	(66.500.000.000)	(128.600.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	V.2b	70.349.000.000	82.120.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.180.185.710	955.397.261
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(7.213.322.439)***	***(50.109.555.938)***

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.17	70.778.701.808	89.180.207.561
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.17	(57.991.561.376)	(104.353.330.696)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***12.787.140.432***	***(15.173.123.135)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(5.200.279.329)**	**11.396.518.172**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**19.845.416.515**	**4.988.962.519**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		25.400	94.230
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**14.645.162.586**	**16.385.574.921**

Phê duyệt, ngày 25 tháng 8 năm 2026

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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") 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 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. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong 6 tháng đầu năm 2026, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu tập trung vào lĩnh vực bất động sản, là lĩnh vực có tỷ suất lợi nhuận gộp tương đối cao. Do đó, mặc dù doanh thu và giá vốn hàng bán trong kỳ đều giảm so với cùng kỳ, lợi nhuận gộp của Công ty vẫn tăng.

6. Cấu trúc

Các Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	Xóm 7, xã Giao Bình, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam	Xây lắp, thương mại và dịch vụ	70,00%	70,00%	70,00%
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	Số 112 đường Nguyễn Công Hãng khu 2 Y Na, phường Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng, tư vấn, kinh doanh bất động sản	78,00%	78,00%	78,00%
Công ty TNHH Toàn Thắng	245A đường Nguyễn Lương Bằng, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng	Đại lý xe ô tô và xe có động cơ khác	51,00%	51,00%	51,00%

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	Phường Việt Hưng, tỉnh Quảng Ninh	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	42,09%	42,09%	42,09%

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Thực hiện Dự án Khu đô thị mới Tổ 4 phường Nghĩa Đức	Tổ dân phố 4, phường Bắc Gia Nghĩa, Tỉnh Lâm Đồng	Kinh doanh bất động sản	35,00%	35,00%	35,00%
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	Khu Công nghiệp Phú Hội, xã Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất tơ lụa	35,00%	35,00%	35,00%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	Số 172 Đường Trường Chinh, Phường Lê Thanh Nghị, TP Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản	45,00%	45,00%	45,00%

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

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

7. Số lượng người lao động

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 84 nhân viên (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026: 78 nhân viên).

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

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

9. 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 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

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") và 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.

Áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp mới

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 là năm đầu tiên 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, 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, 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 Công ty 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 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.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền), theo nguyên tắc giá gốc và trên giả định hoạt động liên tục.

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 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. 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. 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.

3. 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 Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ bao gồm 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 con, công ty liên kết

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,...). Riêng trường hợp Công ty vay vốn để đầu tư vào công ty con 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 và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận 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 ty con, công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ hoặc khoản đầu tư bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn. Mức trích lập bằng tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp (%) của Công ty tại công ty con, công ty liên kết 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 công ty con tại cùng thời điểm. Nếu công ty con là đối tượng

lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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 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,...). Nếu Công ty vay vốn để đầu tư vào 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 và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận 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 bên được đầu tư với mức trích lập bằng tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp (%) của Công ty tại đơn vị được đầu tư 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 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.

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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 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 của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.
Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng hoặc từng dịch vụ cung cấp dở dang có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm dự phòng tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. 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 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

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 - 15
Máy móc và thiết bị	05 - 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10
Thiết bị quản lý	03 - 05

8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Khi bất động sản đầu tư được bán 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 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.

9. 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 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. Công ty được chỉ định là bên kế toán và quyết toán thuế cho BCC, 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, 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 Công ty được hưởng hoặc phải gánh chịu

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

- Chi phí phải trả phản ánh: các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

11. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi 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.

12. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi 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 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 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 2% đến 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.

13. 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.

14. 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.

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi 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:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được 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 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.
- 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 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, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- 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.
- 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 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.

Khi dự báo tổng chi phí hợp đồng vượt quá tổng doanh thu hợp đồng, khoản lỗ dự kiến được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ phát hiện.

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 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.

16. 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 trong kỳ 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.

17. 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 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.

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 chỉ bao gồm thuế thu nhập 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, Công ty xác định và ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp. Cuối năm tài chính, 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.

19. 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 Công ty bao gồm:

- Công ty con và 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 thành 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 Công ty, bao gồm: bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột.

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.

20. 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 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 của Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 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	1.628.120.517	2.817.317.370
Tiền gửi không kỳ hạn	10.950.339.595	17.028.099.145
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	*5.057.871*	*6.354.073.129*
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	*10.200.303.213*	*10.455.845.206*
- Các ngân hàng, tổ chức khác	*744.978.511*	*218.180.810*
Các khoản tương đương tiền	2.066.702.474	-
- Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh Hải Dương	*2.066.702.474*	-
Cộng	**14.645.162.586**	**19.845.416.515**

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
Cho vay ngắn hạn	***123.248.419.861***	-	***131.452.561.643***	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây Dựng Đông Á	95.262.907.533	-	93.125.000.000	-
Gốc	*93.125.000.000*	-	*93.125.000.000*	-
Lãi	*2.137.907.533*	-	-	-
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*	-
Cho vay 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	-	-	-
Cộng	**143.620.063.698**	-	**131.452.561.643**	-

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

Tên Công ty	*Thời hạn*	*Lãi suất/năm*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	6 - 12 tháng	3,5%-5%	Không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	9- 36 tháng	8%-10%	Hàng tồn kho tại Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam

Giá trị có thể thu hồi

Công ty chưa xác định được giá trị có thể thu hồi của các khoản cho vay do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị có thể thu hồi.

2b. 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
Đầu tư vào công ty con	***281.100.000.000***	***(3.365.493.034)***	***281.100.000.000***	***(2.549.943.988)***
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp 1369	94.500.000.000	-	94.500.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	156.000.000.000	(3.365.493.034)	156.000.000.000	(2.549.943.988)
Công ty TNHH Toàn Thắng	30.600.000.000	-	30.600.000.000	
Đầu tư vào công ty liên kết	***120.250.000.000***	***(1.721.957.903)***	***120.250.000.000***	-
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Thực hiện dự án Khu đô thị mới Tổ 4 Phường Nghĩa Đức	68.250.000.000	-	68.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	15.000.000.000	(1.721.957.903)	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	27.000.000.000	-	27.000.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***77.300.000.000***	-	***79.100.000.000***	-
Công ty Cổ phần Gạch gói Na Dương	10.800.000.000	-	10.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương(i)	-	-	68.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Hoàng Thuận Lộc(ii)	66.500.000.000	-	-	-
Cộng	**478.650.000.000**	**(5.087.450.937)**	**480.450.000.000**	**(2.549.943.988)**

(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.

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

Tên Công ty	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số cổ phần/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Số cổ phần/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	9.450.000 CP	70,00%	9.450.000 CP	70,00%
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	156 tỷ VND	78,00%	156 tỷ VND	78,00%
Công ty TNHH Toàn Thắng	30,6 tỷ VND	51,00%	30,6 tỷ VND	51,00%
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	1.000.000 CP	42,09%	1.000.000 CP	42,09%
Công ty Cổ phần Thực hiện Dự án Khu đô thị mới tổ 4 Phường Nghĩa Đức	6.825.000 CP	35,00%	6.825.000 CP	35,00%
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	2.691.925 CP	35,00%	2.691.925 CP	35,00%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369	2.700.000 CP	45,00%	2.700.000 CP	45,00%
Công ty Cổ phần Gạch ngói Na Dương	1.080.000 CP	18,00%	1.080.000 CP	18,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương	-	-	6.830.000 CP	5,00%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Hoàng Thuận Lộc	6.650.000 CP	19,00%	-	-

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 con, công ty liên kết

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

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào Công ty con

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào Công ty con như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	2.549.943.988	-
Trích lập dự phòng	2.537.506.949	1.276.381.424
Số cuối kỳ	**5.087.450.937**	**1.276.381.424**

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
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	-
Ban quản lý Dự án Đầu tư và Xây dựng huyện Vân Hồ	759.486.053	-	1.964.090.000	-
Công ty TNHH Hoa Nhàn	-	-	2.026.357.103	-
Các khách hàng mua BĐS	6.847.173.166	-	-	-
Các khách hàng khác	4.944.413.061	-	7.826.620.325	-
Cộng	**15.807.535.480**	**-**	**19.142.177.477**	**-**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
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	-
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Tùng Anh 368	826.753.000	-	-	-
Lữ Đoàn 299 Bộ Tư Lệnh Quân Đoàn 1	475.200.000	-	475.200.000	-
Các nhà cung cấp khác	353.773.100	-	2.091.900.438	-
Cộng	**3.236.616.100**	**-**	**5.492.050.438**	**-**

5. 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 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	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	5.274.992.212		3.702.264.254	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang[(*)]	638.118.679.377	-	555.054.375.437	-
Hàng hóa	5.396.462.199	-	13.074.586.648	-
Cộng	**648.790.133.788**	**-**	**571.831.226.339**	**-**

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án BĐS Thôn Cả - Đồng Côi - Bắc Ninh *(Chi phí quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng của 23 lô đất xây thô)*	29.953.822.457	44.222.602.450
Dự án BĐS Ninh Xá - Bắc Ninh	8.618.226.186	8.609.547.012
Dự án BĐS Thái Học - Bình Giang *(Tiền sử dụng đất, chi phí hạ tầng kỹ thuật, chi phí xây dựng, chi phí khác)*[(i)]	578.431.949.089	490.423.870.292
Các dự án bất động sản khác	5.076.612.079	5.194.790.186
Các công trình, dự án khác	16.038.069.566	6.603.565.497
Cộng	**638.118.679.377**	**555.054.375.437**

(i) Chi phí phát sinh liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm văn hóa thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, Huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã Đường An, thành phố Hải Phòng); diện tích đất sử dụng 99.559,5 m^2; tổng mức đầu tư (chưa bao gồm chi phí lãi vay và tiền sử dụng đất) là 183.596.997.000 VND; thời gian thực hiện 36 tháng không kể thời gian giao đất. Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được sự dụng làm tài sản đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng.

Chi phí phát sinh trong năm nay chủ yếu là chi phí xây dựng và chi phí lãi vay được vốn hóa, trong đó, chi phí lãi vay được vốn hóa là 11.632.697.330 VND (Kỳ trước: 0 VND).

7. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	29.326.765	110.058.220
Chi phí thuê đất dự án BĐS Thái Học- Bình Giang	1.183.218.809	-
Chi phí tư vấn môi giới	2.777.777.778	1.851.851.852
Chi phí thuê văn phòng	360.000.000	-
Các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	92.405.634	67.251.636
Cộng	**4.442.728.986**	**2.029.161.708**

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	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	976.155.832	35.003.028.584	16.633.107.262	33.354.545	52.645.646.223
Mua trong kỳ	-	4.422.208.149	3.299.481.818	-	7.721.689.967
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(832.681.818)	-	(832.681.818)
Số cuối kỳ	**976.155.832**	**39.425.236.733**	**19.099.907.262**	**33.354.545**	**59.534.654.372**
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	226.012.129	5.926.418.588	8.201.701.200	-	14.354.131.917
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	488.562.424	23.532.519.483	11.330.871.927	11.118.180	35.363.072.014
Khấu hao trong kỳ	25.004.790	1.182.066.129	617.983.194	3.335.454	1.828.389.567
Số cuối kỳ	**513.567.214**	**24.714.585.612**	**11.948.855.121**	**14.453.634**	**37.191.461.581**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	487.593.408	11.470.509.101	5.302.235.335	22.236.365	17.282.574.209
Số cuối kỳ	**462.588.618**	**14.710.651.121**	**7.151.052.141**	**18.900.911**	**22.343.192.791**
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

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
Xe ô tô con Mercedes	4.827.800.000	(2.494.363.354)	2.333.436.646
Xe ô tô con hiệu BYB M9 PREMIUM	2.466.800.000	(128.479.165)	2.338.320.835
Các tài sản cố định hữu hình khác	52.240.054.372	(34.568.619.062)	17.671.435.310
Cộng	**59.534.654.372**	**(37.191.461.581)**	**22.343.192.791**

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 5.913.634.269 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng (Xem thuyết minh V.17a).

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	832.681.818	-	832.681.818	818.181.818

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

Là chi phí thuê tài chính máy móc thiết bị, được bàn giao ngày 22/7/2026.

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	***15.120.000***	-
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	15.120.000	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	***15.797.696.250***	***16.856.615.177***
Longi Solar Technology Co.,Ltd	1.951.224.697	-
Công ty Cổ phần Hữu Thịnh	-	4.383.500.000
Công ty TNHH Xây dựng Thái Hưng	1.650.103.001	5.611.923.000
Các nhà cung cấp khác	12.196.368.552	6.861.192.177
Cộng	**15.812.816.250**	**16.856.615.177**

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của bên liên quan	***2.371.309.000***	***5.000.000.000***
Công ty cổ phần Sứ Hải Dương	2.371.309.000	5.000.000.000
Trả trước của các khách hàng khác	***17.668.730.067***	***22.514.607.166***
Khách hàng mua bất động sản nộp tiền theo tiến độ	6.975.713.694	6.975.713.694
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng	7.658.901.000	10.044.437.000
Các khách hàng khác	3.034.115.373	5.494.456.472
Cộng	**20.040.039.067**	**27.514.607.166**

13. 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.

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

	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ	
				Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	5.133.523.453	3.340.671.809	(2.567.770.568)	6.016.052.694	109.628.000
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	886.143.074	(886.143.074)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.319.705.411	6.683.329.755	(9.622.884.515)	7.380.150.651	-
Thuế thu nhập cá nhân	33.482.530	129.597.873	(5.900.956)	157.179.447	-
Thuế nhà đất	46.596.186	21.546.579	(68.142.765)	-	-
Tiền sử dụng đất dự án Thái Học	-	2.505.432.010	(2.505.432.010)	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	760.696.831	(760.696.831)	-	-
Cộng	**15.533.307.580**	**14.327.417.931**	**(16.416.970.719)**	**13.553.382.792**	**109.628.000**

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

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

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	37.016.232.994	37.280.833.630
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	995.898.330	225.374.137
- Các khoản điều chỉnh tăng	995.923.730	225.469.367
Chi phí khấu hao không hợp lý, hợp lệ	*427.601.136*	*161.389.998*
Thuế, bảo hiểm bị phạt, bị truy thu	*316.380.602*	*62.630.761*
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	*251.941.992*	*1.448.608*
- Các khoản điều chỉnh giảm	(25.400)	(95.230)
Lãi Chênh lệch tỷ giá đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm	*(25.400)*	(95.230)
Thu nhập chịu thuế	38.012.131.324	37.506.207.767
Thu nhập được miễn thuế- Lợi nhuận được chia	(4.967.177.489)	-
Thu nhập tính thuế	***33.044.953.835***	***37.506.207.767***
Trong đó:		
Thu nhập tính thuế tại Văn phòng	33.416.648.775	37.355.181.662
Thu nhập tính thuế tại Chi nhánh	(371.694.940)	151.026.105
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	***6.683.329.755***	***7.501.241.553***
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	-	***(12.075.094)***
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	**6.683.329.755**	**7.489.166.459**

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

15. Chi phí phải trả

15a. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan- lãi vay phải trả	***2.291.513.697***	***698.972.602***
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	1.940.075.341	508.287.671
Công ty TNHH Toàn Thắng	351.438.356	190.684.931
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	-	***676.941.040***
Lãi vay phải trả	-	676.941.040
Cộng	**2.291.513.697**	**1.375.913.642**

15b. Chi phí phải trả dài hạn

Là khoản chi phí lãi vay phải trả Công ty TNHH Toàn Thắng.

16. Phải trả khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***600.000.000***	-
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	600.000.000	-
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	***147.627.283.995***	***93.825.500.260***
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD (*)	147.447.283.995	93.700.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	180.000.000	125.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	-	500.260
Cộng	**148.227.283.995**	**93.825.500.260**

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

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

17. Vay và nợ thuê tài chính

17a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn phải trả bên liên quan	***70.748.600.000***	***65.198.600.000***
Công ty TNHH Toàn Thắng(i)	9.500.000.000	14.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369(i)	60.050.000.000	50.000.000.000
Ông Lê Anh Luân(ii)	1.198.600.000	698.600.000

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	***341.553.694.830***	***342.184.554.398***
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương[iv]	7.347.828.937	6.803.484.473
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	303.589.634.210	299.395.200.026
Trong đó: Vay bổ sung vốn lưu động[iv]	*15.690.629.210*	*11.496.195.026*
Vay Dự án Bất động sản Thái Học [iii]	*287.899.005.000*	*287.899.005.000*
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương[iv]	1.217.135.989	1.505.498.208
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông[iv]	19.800.827.092	26.625.278.609
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Dương[iv]	9.598.268.602	3.749.826.602
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh[iv]	-	638.695.580
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương[iv]	-	3.466.570.900
Vay Bà Đỗ Thị Vân Anh[ii]	***4.780.000.000***	***4.780.000.000***
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (xem thuyết minh V.17b)	***264.000.000***	***264.000.000***
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh V.17b)	***543.204.000***	-
Cộng	**417.889.498.830**	**412.427.154.398**

(i) Các khoản vay Công ty con không có tài sản đảm bảo để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 5%/năm.

(ii) Các khoản vay các cá nhân không có tài sản đảm bảo để bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 0%-5%/năm.

(iii) 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 kỳ này là 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 Thái Học. 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**

(iv) Các khoản vay ngân hàng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại và hoạt động khác. Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản của Công ty và tài sản của các cá nhân là bên liên quan. Chi tiết như sau:

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%

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn trong kỳ như sau:

	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 ngắn hạn bên liên quan	65.198.600.000	10.550.000.000	-	(5.000.000.000)	70.748.600.000
Vay ngân hàng	342.184.554.398	52.228.701.808	-	(52.859.561.376)	341.553.694.830
Vay cá nhân	4.780.000.000	-	-	-	4.780.000.000
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	**412.427.154.398**	**62.778.701.808**	**675.204.000**	**(57.991.561.376)**	**417.889.498.830**

17b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Toàn Thắng [i] ***- bên liên quan***	***8.000.000.000***	-
Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương [ii]	74.000.000	206.000.000
Nợ thuê tài chính Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam [iii]	2.172.796.000	-
Cộng	**10.246.796.000**	**206.000.000**

[i] Vay không có tài sản đảm bảo với lãi suất 8%/ năm thời hạn vay 3 năm. Số tiền vay và lãi vay được hoàn trả khi kết thúc hợp đồng vay.

[ii] Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương tại Văn phòng Công ty theo hợp đồng ngày 19/9/2024 để thanh toán chi phí mua ô tô con, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất 8,3%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

[iii] Theo Hợp đồng thuê tài chính số 01.074/2026/TSC-CTTC ngày 23 tháng 06 năm 2026 ký với Công ty cho thuê tài chínhTNHH 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

Thời hạn thanh toán khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm
Số cuối kỳ			
Vay dài hạn bên liên quan	8.000.000.000	-	8.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng	338.000.000	264.000.000	74.000.000
Nợ thuê tài chính	2.716.000.000	543.204.000	2.172.796.000
Cộng	**11.054.000.000**	**807.204.000**	**10.246.796.000**
Số đầu năm			
Vay dài hạn bên liên quan	-	-	-
Vay dài hạn ngân hàng	470.000.000	264.000.000	206.000.000
Nợ thuê tài chính	-	-	
Cộng	**470.000.000**	**264.000.000**	**206.000.000**

Chi tiết số phát sinh về khoản vay dài hạn:

	Vay dài hạn bên liên quan	Vay dài hạn ngân hàng	Nợ thuê tài chính	Cộng
Số đầu năm	-	206.000.000	-	206.000.000
Số tiền vay và nợ phát sinh trong kỳ	8.000.000.000	-	2.716.000.000	10.716.000.000
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	-	(132.000.000)	(543.204.000)	(675.204.000)
Số cuối kỳ	**8.000.000.000**	**74.000.000**	**2.172.796.000**	**10.246.796.000**

18. Vốn chủ sở hữu

18a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	617.999.720.000	2.500.000.000	42.342.302.180	662.842.022.180
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	29.791.667.171	29.791.667.171
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**	**70.733.969.351**	**691.733.689.351**
Số dư đầu năm nay	617.999.720.000	3.000.000.000	77.209.734.952	698.209.454.952
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	30.332.903.239	30.332.903.239
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)
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(37.079.983.200)	(37.079.983.200)
Số dư cuối kỳ này	**617.999.720.000**	**3.500.000.000**	**69.062.654.991**	**690.562.374.991**

18b. 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.

18c. 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

18d. 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.

19. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ

19a. Tài sản cầm cố, thế chấp

	Giá trị sổ sách		Bên nhận cầm cố, thế chấp
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	
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 - Chi nhánh Thành Đông
Tài sản cố định (xem thuyết minh V.8)	989.346.588	-	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- Chi nhánh Hải Dương
Hàng tồn kho (xem thuyết minh V.6)	467.010.715.882	-	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hải Dương
Cộng	**472.924.350.151**	**5.340.127.594**	

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.

19b. 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 tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD (xem thuyết minh V.16) như sau:

	Mã số	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản			
Tiền	111	6.384.344.035	3.151.106
Trả trước cho 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	41.550.666.455	71.803.211.549
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.020.312.373	4.871.892.091
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	57.063.171.539	66.874.789.275
Doanh thu hợp đồng xây dựng	25.559.430.059	1.028.384.737
Cộng	**130.193.580.426**	**144.578.277.652**

Giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh số Thuyết minh 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 bán hàng hóa	36.320.538.732	68.077.227.990
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.282.027.707	2.349.593.873
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	32.783.766.083	49.993.081.054
Giá vốn hợp đồng xây dựng	19.420.935.735	93.863.683
Cộng	**90.807.268.257**	**120.513.766.600**

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	23.638.184	918.908
Lãi tiền cho vay	3.980.510.276	3.334.796.575
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	52.200	-
Lãi CLTG do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	94.230
Lãi thanh lý các khoản đầu tư dài hạn khác	2.049.000.000	14.000.000.000
Lợi nhuận được chia	4.967.177.489	-
Lãi thanh lý Công ty liên kết	-	4.320.000.000
Cộng	**11.020.378.149**	**21.655.809.713**

4. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	3.984.959.354	2.621.657.216
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	-
Trích lập dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư	2.537.506.949	1.276.381.424
Cộng	**6.586.721.628**	**3.908.463.018**

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	2.801.936.350	2.129.444.476
Chi phí vật liệu quản lý	19.838.700	16.556.455
Chi phí đồ dùng văn phòng	204.856.116	84.919.399
Chi phí khấu hao tài sản cố định	602.695.280	511.079.453
Thuế, phí và lệ phí	22.901.010	6.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.215.042.664	1.558.041.528
Chi phí bằng tiền khác	583.506.688	317.985.312
Cộng	**6.450.776.808**	**4.624.026.623**

6. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

7. 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	36.320.538.732	68.077.227.990
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	51.612.752.810	1.934.078.663
Chi phí nhân công	4.461.223.046	3.173.401.241
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.047.139.565	2.299.414.707
Chi phí dịch vụ mua ngoài	109.807.681.206	31.534.614.508
Chi phí khác	12.360.454.039	439.429.512.750
Chênh lệch tăng/giảm hàng tồn kho (sản phẩm dở dang, thành phẩm)	(119.278.960.923)	(421.150.581.449)
Cộng	**97.330.828.475**	**125.297.668.410**

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, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. 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

	Năm nay	Năm trước
Ông Lê Minh Tân		
Bán xe ô tô	818.181.818	-
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

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt 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 thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt thuyết minh tại V.16.

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

	Chức danh	Tiền lương	Thù lao năm trước	Cộng thu nhập
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**

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	Công ty con
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	Công ty con
Công ty TNHH Toàn Thắng	Công ty con
Công ty Cổ phần Thực hiện Dự án Khu đô thị mới tổ 4 Phường Nghĩa Đức	Công ty liên kết
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

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
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

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty TNHH Toàn Thắng		
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	720.000.000	720.000.000
Doanh thu xây dựng	548.385.185	95.877.150
Mua xe ô tô	818.181.818	472.727.273
Mua dịch vụ	7.321.000	12.492.116
Vay công ty con	8.000.000.000	14.500.000.000
Lãi vay phải trả	526.123.288	9.109.589
Lợi nhuận được chia	4.967.177.489	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á		
Chi phí xây dựng	7.490.586.112	-
Cho vay	-	17.500.000.000
Lãi cho vay	2.137.907.533	2.023.202.054
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369		
Vay công ty con	10.050.000.000	-
Lãi vay phải trả	1.431.787.670	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh		
Lãi cho vay	141.621.918	247.945.205
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam		
Cho vay	29.800.000.000	15.900.000.000
Lãi cho vay	1.700.980.825	108.252.055
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369		
Góp vốn	-	27.000.000.000
Công ty Cổ phần Palmyland		
Doanh thu bán hàng hóa ô tô	335.454.545	-
Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương		
Doanh thu xây dựng	9.117.833.333	-
Mua hàng hóa dịch vụ	-	64.587.000

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương		
Doanh thu xây dựng	22.508.763	-
Mua hàng hóa dịch vụ	110.549.679	21.798.950
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 giá 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 V.2a, V.11, V.12, V.15, và V.17.

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 Công ty.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực thương mại;
- Lĩnh vực đầu tư Bất động sản;
- Lĩnh vực xây lắp
- Lĩnh vực khác (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 Công ty như sau:

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Lĩnh vực xây lắp	Lĩnh vực khác	Cộng
Kỳ này					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	41.550.666.455	57.063.171.539	25.559.430.059	6.020.312.373	130.193.580.426
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	***41.550.666.455***	***57.063.171.539***	***25.559.430.059***	***6.020.312.373***	***130.193.580.426***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	5.230.127.723	24.279.405.456	6.138.494.324	3.738.284.666	39.386.312.169
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(6.523.560.218)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					32.862.751.951
Doanh thu hoạt động tài chính					11.020.378.149
Chi phí tài chính					(6.586.721.628)
Thu nhập khác					50.706.332
Chi phí khác					(330.881.810)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(6.683.329.755)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					***30.332.903.239***

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Lĩnh vực xây lắp	Lĩnh vực khác	Cộng
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác					***13.643.009.786***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn					***2.299.883.144***
Kỳ trước					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	71.803.211.549	66.874.789.275	1.028.384.737	4.871.892.091	144.578.277.652
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	***71.803.211.549***	***66.874.789.275***	***1.028.384.737***	***4.871.892.091***	***144.578.277.652***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	3.725.983.559	16.881.708.221	934.521.054	2.522.298.218	24.064.511.052
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(4.783.901.810)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					19.280.609.242
Doanh thu hoạt động tài chính					21.655.809.713
Chi phí tài chính					(3.908.463.018)
Thu nhập khác					316.957.432
Chi phí khác					(64.079.739)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(7.489.166.459)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					***29.791.667.171***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác					***1.099.352.355***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn					***2.495.063.418***

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

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Lĩnh vực xây lắp	Lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối kỳ					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	4.624.711.730	635.165.436.164	19.242.623.319	2.091.056.331	661.123.827.544
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					700.106.769.940
Tổng tài sản					***1.357.269.600.897***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	7.723.537.773	300.970.978.478	14.456.594.128	674.749.938	323.825.860.317
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					630.780.370.589
Tổng nợ phải trả					***666.707.225.906***
Số đầu năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	19.137.036.927	551.678.728.867	20.704.404.811	3.998.945.822	595.519.116.427
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					671.529.132.225
Tổng tài sản					***1.267.048.248.652***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	11.266.153.911	13.322.385.494	19.762.502.298	151.135.185	44.502.176.888

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực đầu tư Bất động sản	Lĩnh vực xây lắp	Lĩnh vực khác	Cộng
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					524.336.616.812
Tổng nợ phải trả					***568.838.793.700***

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của 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, 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	-	131.452.561.643	131.452.561.643	(i)
Phải thu ngắn hạn khác	135	1.239.937.217	(927.561.643)	312.375.574	
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	177.309.856	1.851.851.852	2.029.161.708	(ii)
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	2.321.486.959	(1.851.851.852)	469.635.107	
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	146.528.149.398	265.899.005.000	412.427.154.398	(iii)
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	(21.016.355.537)	(955.397.261)	(21.971.752.798)	
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	45.343.663.599	(29.000.000.000)	16.343.663.599	
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của của các đơn vị khác	24	-	29.000.000.000	29.000.000.000	(iv)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	955.397.261	955.397.261	

(i) Trình bày lại các khoản lãi dự thu cho vay từ chỉ tiêu "Phải thu ngắn hạn khác" sang chỉ tiêu "Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn".

(ii) Trình bày lại chỉ tiêu Chi phí chờ phân bổ dài hạn sang chỉ tiêu Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

(iii) Trình bày lại chỉ tiêu " Vay và nợ thuê tài chính dài hạn" sang chỉ tiêu "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

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

4. Các giả định và ước tính quan trọng

Việc lập báo cáo tài chính 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 tổng hợp 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. 3 và V.2)
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Thuyết minh IV.5 và V.6);
- Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh IV.7 và V.8);
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng (Thuyết minh IV.12);

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 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 tổng hợp giữa niên độ.

Phê duyệt, ngày 25 tháng 8 năm 2026

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