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: 2026.10.30 15:43:18+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: 41/CBTT-C69.2026
No. 41/CBTT-C69.2026

Hải Phòng, ngày 30 tháng 10 năm 2026
Hai Phong, October 30, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH
PERIODIC DISCLOSURE OF FINANCIAL STATEMENTS

Kính gửi: **- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;**
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;
- Quý cổ đông.
To: ***- The State Securities Commission;***
- HaNoi Stock Exchange;
- Esteemed Shareholders.

Thực hiện quy định tại Khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Xây dựng 1369 thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) Hợp nhất quý 3 năm 2026 như sau/ *Pursuant to Clause 3, 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 the Consolidated Financial Statements for the Third Quarter of 2026 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/ *Head office address: No. 37–38 Da Tuong Street, Le Thanh Nghi Ward, Hai Phong City.*
- Điện thoại liên hệ/Tel: 0220.3891.898
- Email: cpxd1369@1369.vn ; ir@1369.vn
- Website: https://cpxd1369.com.vn/

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

- **BCTC Hợp nhất quý 3 năm 2026/** ***The Consolidated Financial Statements for the Third Quarter of 2026***

☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc)/ *Separate Financial Statements (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 kề 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 thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước/ *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 30/10/2026 tại đường dẫn: https://cpxd1369.com.vn/tai-lieu/bao-cao-tai-chinh/.*This information has been*

published on the company's website on 30/10/2026 at the link: https://cpxd1369.com.vn/tai-lieu/bao-cao-tai-chinh/.

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

Tài liệu đính kèm/ *Enclosed documents:*

- BCTC Hợp nhất Quý 3 năm 2026/ *Consolidated Financial Statements for the Third Quarter of 2026;*
- *Văn bản giải trình số 102 /CVGT-C69.26/ Clarification document No.:102/CVGT-C69.26*

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

M.S.D.N: 0900288385 CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369 THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

NGUYỄN THỊ THUÝ
NGUYEN THI THUY

1369

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

1369 CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

Số: 102/ CVGT-C69.26
No: 102/ CVGT-C69.26

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Hải Phòng, ngày 30 tháng 10 năm 2026
Hai Phong, October 30, 2026

Kính gửi: **- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;**
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;
- Quý cổ đông.
To: ***- The State Securities Commission;***
- HaNoi Stock Exchange;
- Esteemed Shareholders.

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369/ *Name of company: 1369 CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY*

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

M.S.D.N: 0800282 CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369 THÀNH PHỐ HẢI PHÒ

2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure*:

Công ty Cổ phần Xây dựng 1369 thực hiện Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Kỳ báo cáo tài chính quý 3 năm 2026 so với kỳ báo cáo quý 3 năm 2025, cụ thể/ *1369 Construction Joint Stock Company provides an explanation of the variance in profit after corporate income tax as reported in the income statement for the third quarter of 2026 compared with the third quarter of 2025, as follow:*

STT No.	Các chỉ tiêu *Indicators*	Quý 3 năm 2025/ *The Third Quarter of 2025* (VNĐ)	Quý 3 năm 2026/ *The Third Quarter of 2026* (VNĐ)	Biến động *Change*	
				Giá trị/ *Value* (VNĐ)	Tỷ lệ *Percentage* (%)
1	Doanh thu/ *Revenue*	172.180.446.059	145.523.449.244	(26.656.996.815)	(15,48)

2	Lợi nhuận sau thuế/ *Combined profit after tax*	7.288.563.085	27.901.884.007	20.613.320.922	282,82

(Theo BCTC Hợp nhất Quý 3 năm 2026/ Consolidated Financial Statements for the Third Quarter of 2026)

Nội dung giải trình: Trong Quý III/2026, doanh thu hợp nhất của Công ty đạt 145,52 tỷ đồng, giảm 26,66 tỷ đồng, tương ứng giảm 15,48% so với cùng kỳ năm 2025. Nguyên nhân chủ yếu do doanh thu tại công ty con – Công ty TNHH Toàn Thắng sụt giảm/ ***Explanation:*** *In the third quarter of 2026, the Company's consolidated revenue reached VND 145,52 billion, representing a decrease of VND 26,66 billion, equivalent to 15,48%, compared to the same period in 2025. The main reason for this decline was the decrease in revenue at the subsidiary, Toan Thang Company Limited.*

Mặc dù doanh thu giảm, lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 27,90 tỷ đồng, tăng 20,61 tỷ đồng, tương ứng tăng 282,82% so với cùng kỳ năm 2025. Mức tăng trưởng này chủ yếu đến từ kết quả kinh doanh tại Công ty mẹ, nhờ ghi nhận khoản tiền đền bù của Nhà nước liên quan đến Dự án Khu dân cư thôn Cả Đông Côi/ *Despite the decrease in revenue, consolidated profit after tax reached VND 27,90 billion, increasing by VND 20,61 billion, equivalent to 282,82%, compared to the same period in 2025. This growth was mainly attributable to the business performance of the parent company, which recognized compensation received from the State in connection with the Ca Dong Coi Village Residential Area Project.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/10/2026 tại đường dẫn: http://www.cpxd1369.com.vn./ *This information has been published on the company's website on 30/10/2026 at the link: http://www.cpxd1369.com.vn .*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/ *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

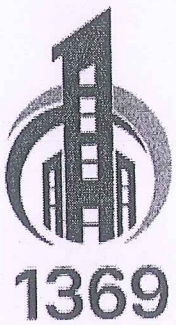
Nơi nhận/ ***Recipients:***
- Như kính gửi/*As stated above;*
- Lưu VT/*Filed in the archives.*

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

M.S.D.N: 0800233885 CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369 THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

NGUYỄN THỊ THUÝ
NGUYEN THI THUY

CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG 1369



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ III NĂM 2026

Hải Phòng
Ngày 29 tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
1. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	1-3
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	4-5
3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6-7
4. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8-37

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369

Địa chỉ: Số 37, 38, phố Dã Tượng, P. Lê Thanh Nghị thành phố Hải Phòng

Mẫu số B01-DN/HN

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ 30/09/2026	Số đầu năm 01/01/2026
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.258.172.667.742**	**1.274.260.589.964**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**19.294.039.117**	**32.487.306.463**
1. Tiền	111		19.294.039.117	32.487.306.463
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**173.278.260.604**	**237.074.699.784**
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	173.278.260.604	237.074.699.784
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**30.996.061.606**	**47.767.399.962**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	10.060.069.796	23.962.926.253
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	10.044.694.930	8.746.572.901
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	10.891.296.880	15.057.900.808
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1.010.588.252.139**	**951.305.149.089**
1. Hàng tồn kho	141	V.6	1.010.588.252.139	951.305.149.089
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**24.016.054.276**	**5.626.034.666**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7	4.802.556.269	2.360.251.476
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		6.328.358.308	2.615.783.190
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.18	243.139.699	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.8	12.642.000.000	650.000.000
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**388.828.370.594**	**264.973.105.875**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**19.661.650.000**	**19.465.000.000**
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	19.661.650.000	19.465.000.000
II. Tài sản cố định	**220**		**34.626.894.036**	**26.394.367.542**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	30.872.504.191	26.126.034.221
- Nguyên giá	222		102.662.460.580	94.427.985.124
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(71.789.956.389)	(68.301.950.903)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	3.502.777.777	-
- Nguyên giá	225		3.592.592.593	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226		(89.814.816)	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	251.612.068	268.333.321

- Nguyên giá	228		1.011.925.000	919.000.000
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		(760.312.932)	(650.666.679)
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.12**	**437.500.028**	**765.625.025**
- Nguyên giá	241		3.500.000.000	3.500.000.000
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242		(3.062.499.972)	(2.734.374.975)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**100.687.732.289**	**3.210.038.700**
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.13	100.687.732.289	3.210.038.700
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**229.048.636.260**	**211.312.612.640**
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2b	93.372.882.835	94.712.612.640
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2c	114.800.000.000	116.600.000.000
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265	V.2a	20.875.753.425	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**4.365.957.981**	**3.825.461.968**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		1.332.911.855	670.267.463
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		690.297.945	502.376.712
5.Lợi thế thương mại	279	V.14	2.342.748.181	2.652.817.793
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**1.647.001.038.336**	**1.539.233.695.839**
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**740.923.187.498**	**647.096.305.392**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**687.023.294.203**	**646.380.316.594**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	48.746.921.713	65.672.769.439
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	30.456.912.836	36.317.607.166
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.17	37.079.983.200	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.18	21.372.668.850	19.909.287.127
5. Phải trả người lao động	315		1.932.534.529	2.610.646.321
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.19	63.036.549	1.246.095.549
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		104.500.000	130.954.545
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.20	148.410.437.547	94.123.815.788
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.21a	398.515.977.213	426.061.945.189
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		340.321.766	307.195.470
II. Nợ dài hạn	**330**		**53.899.893.295**	**715.988.798**

9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.21b	52.473.262.000	206.000.000
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		1.426.631.295	509.988.798
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.22**	**906.077.850.838**	**892.137.390.447**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		**617.999.720.000**	**617.999.720.000**
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		617.999.720.000	617.999.720.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.500.000.000	3.000.000.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		107.843.392.988	90.699.183.546
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		51.957.769.952	90.699.183.546
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		55.885.623.036	-
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		176.734.737.850	180.438.486.901
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.647.001.038.336**	**1.539.233.695.839**

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Phụ trách kế toán	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Thị Doan	Đỗ Thị Ninh	Lê Tuấn Nghĩa

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

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này Năm nay	Kỳ này Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1**	VI.1	**145.523.449.244**	**172.180.446.059**	**552.789.217.681**	**601.451.757.928**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		**25.372.416**	-	**25.372.416**	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		145.498.076.828	172.180.446.059	552.763.845.265	601.451.757.928
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	126.579.640.589	156.160.751.238	483.117.288.606	551.039.597.401
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	**20**		**18.918.436.239**	**16.019.694.821**	**69.646.556.659**	**50.412.160.527**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	**21**		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	2.158.136.559	3.210.907.115	9.473.993.559	29.248.039.167
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	3.009.111.112	3.111.802.531	9.083.017.912	10.166.372.214
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		2.828.239.223	*2.879.369.972*	8.409.247.509	*9.562.299.837*
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.487.040.388	1.787.903.517	6.144.086.726	5.465.953.326
10.Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	5.009.962.519	5.493.852.411	15.902.082.671	15.581.229.105
11.Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(450.325.864)	493.903.504	(1.339.729.805)	1.111.266.718
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = (20 + 21+22)-(23+25+26) + 27}	**30**		**11.120.132.915**	**9.330.946.981**	**46.651.633.104**	**49.557.911.767**

13. Thu nhập khác	31	VI.7	26.339.122.184	15.162.969	28.933.770.044	390.035.537
14. Chi phí khác	32	VI.8	1.731.118.491	89.208.327	2.241.488.932	220.490.640
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		24.608.003.693	(74.045.358)	26.692.281.112	169.544.897
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**35.728.136.608**	**9.256.901.623**	**73.343.914.216**	**49.727.456.664**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.17	7.480.440.261	1.840.654.389	15.409.754.529	10.248.407.918
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		345.812.340	127.684.149	728.721.264	249.546.050
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	**60**		**27.901.884.007**	**7.288.563.085**	**57.205.438.423**	**39.229.502.696**
20. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		28.173.029.142	6.311.753.843	55.885.623.036	37.330.605.503
21. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ không kiểm soát	62		(271.145.135)	976.809.242	1.319.815.387	1.898.897.193
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					-
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Phụ trách kế toán	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Thị Doan	Đỗ Thị Ninh	Lê Tuấn Nghĩa

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp) (*)
tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm trước
1. Lợi nhuận trước thuế	**1**		**73.343.914.216**	**49.727.456.664**
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	-
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2		5.138.016.533	6.761.474.991
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		8.206.566	(37.554)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	5		(8.362.975.694)	(27.253.151.051)
- Chi phí đi vay	6		8.409.247.509	9.562.299.837
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**8**		**78.536.409.130**	**38.798.042.887**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(28.689.653.481)	44.813.914.672
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(59.283.103.050)	(404.146.519.308)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		31.214.715.328	445.758.809.721
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(3.139.300.700)	(365.366.999)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(8.369.416.094)	(10.222.986.495)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17	(12.114.303.831)	(6.683.248.216)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		(11.992.000.000)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(779.482.320)	(101.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(14.616.135.018)**	**107.851.246.262**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			-	-
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(106.132.926.260)	(2.160.247.273)
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.817.000.000	736.983.165
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(78.668.000.000)	(288.521.000.000)
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		183.384.000.000	342.741.000.000
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2c	(66.500.000.000)	(161.000.000.000)
6.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		70.349.000.000	89.620.000.000
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.940.853.724	10.696.430.747

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**12.189.927.464**	**(7.886.833.361)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		370.055.336.504	415.957.704.025
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(375.914.241.480)	(512.519.298.593)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		**(4.772.386.216)**	-
7. Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát	37		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(10.767.092.192)**	**(96.561.594.568)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(13.193.299.746)	3.402.818.333
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	32.487.306.463	38.860.091.232
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		32.400	37.554
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	**19.294.039.117**	**42.262.947.119**

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Phụ trách kế toán	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Thị Doan	Đỗ Thị Ninh	Lê Tuấn Nghĩa

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Nhóm Công ty

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

5a. Danh sách Công ty con được hợp nhất

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

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

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

(i) Ngày 20/10/2026, Công ty cổ phần tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369 đổi tên thành Công ty cổ phần gạch ngói Tây Nguyên

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

6. Số lượng người lao động

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Nhóm Công ty có 202 nhân viên (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 212 nhân viên).

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, Nhóm Công ty lần đầu tiên áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200") về hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ Tài chính ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 202") về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "Số đầu năm" và cột "Kỳ trước" trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 và Thông tư 43 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Nhóm Công ty.

8. Thông tin khác

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

Áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp mới

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 là năm đầu tiên Nhóm Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99/2025/TT-BTC thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

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

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

3. Tiền 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 03 tháng kể từ ngày đầu tư (tính từ ngày mua đến ngày đáo hạn), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro đáng kể trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Các khoản tiền và tương đương tiền không bị hạn chế sử dụng.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua (phí giao dịch, hoa hồng môi giới,...). Lãi dồn tích từ kỳ trước tính đến ngày mua được ghi giảm trừ vào giá gốc của khoản đầu tư tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc. Thu nhập lãi sau ngày mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dự thu.
Việc trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được thực hiện khi có bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có khả năng không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy. Tăng, giảm số dự phòng tổn thất

đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cổ tức của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

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

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

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

7. Chi phí chờ phân bổ

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

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

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

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Tiền thuê đất trả trước

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

Chi phí tư vấn môi giới

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

Chi phí chờ phân bổ khác

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

8. Tài sản ngắn hạn khác

Tài sản ngắn hạn khác phản ánh toàn bộ giá trị các tài sản ngắn hạn khác chưa được phân loại vào các mục tiền, phải thu, hàng tồn kho hay đầu tư ngắn hạn. Theo quy định mới tại Thông tư 99/2025/TT-BTC, chỉ tiêu này bao gồm các nội dung chính:

Tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng (ngắn hạn): Các khoản tiền hoặc tương đương tiền không được tự do sử dụng ngay tại thời điểm báo cáo.

Kim khí quý, đá quý: Các loại kim khí quý, đá quý không được phân loại là hàng tồn kho.

Đầu tư chờ tăng giá: Các khoản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá để bán kiếm lời nhưng không được phân loại là bất động sản đầu tư.

Thuế GTGT được khấu trừ và các khoản khác: Số thuế GTGT đầu vào chưa khấu trừ hết hoặc các tài sản ngắn hạn phát sinh từ giao dịch nộp trước.

9. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên tài sản cố định hữu hình được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phát sinh. Đối với các tài sản cố định mà theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ phát sinh có giá trị lớn được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tiếp theo.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

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

10. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

12. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.
Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong kỳ là số tổn thất phát sinh.

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

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Nhóm Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh: các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán; các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép; và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh khác phải trích trước (như chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa vụ, chi phí lãi vay phải trả).
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

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

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. 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.

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi Nhóm Công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy: Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan

đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

Tiền lãi

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

Lợi nhuận được chia

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

17. Hợp đồng xây dựng

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy: Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

18. Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh trừ khi đủ điều kiện được vốn hóa.

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

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

- Chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đã phát sinh;

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

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

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

19. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế, được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Chi phí được ghi nhận ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn.

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

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào cuối mỗi kỳ kế toán và được giảm xuống trong phạm vi không còn chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế để thu hồi toàn bộ hoặc một phần tài sản thuế thu nhập hoãn lại.
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên thuế suất và quy định thuế có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

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

21. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2026.

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt	14.834.955.620	9.326.755.221
Tiền gửi không kỳ hạn, không bị hạn chế sử dụng	4.459.083.497	23.160.551.242
Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	**19.294.039.117**	**32.487.306.463**

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

2a.1. Tiền gửi và lãi tiền gửi

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Chứng chỉ tiền gửi (i)	21.380.000.000	28.196.000.000
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	458.962.522	392.974.341
Cộng	**21.838.962.522**	**28.588.974.341**

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

2a.2. Cho vay và lãi cho vay

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Ngắn hạn		
Cho vay và tiền lãi cho vay bên liên quan	***63.038.092.699***	***67.976.273.643***
Cho vay	**62.100.000.000**	**66.900.000.000**
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	32.600.000.000	32.400.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hải	29.500.000.000	29.500.000.000
Tiền lãi cho vay	**938.092.699**	**1.076.273.643**
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	-	201.643.836
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	*792.613.699*	725.917.807
Bà Nguyễn Thị Thanh Hải	*145.479.000*	148.712.000
Cho vay và tiền lãi cho vay các tổ chức và cá nhân khác	***58.376.547.848***	***104.908.355.905***
Cho vay các tổ chức và cá nhân khác	**58.000.000.000**	**103.600.000.000**
Bà Vũ Thị Nga	9.000.000.000	25.000.000.000
Ông Nguyễn Tiến Đại	19.000.000.000	19.000.000.000
Ông Vương Anh Tuấn	30.000.000.000	30.000.000.000
Ông Trần Văn Trường	-	15.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	-	8.000.000.000
Cho vay các cá nhân khác	-	6.600.000.000
Tiền lãi cho vay	**376.547.848**	**1.308.355.905**
Lãi cho vay các cá nhân khác	376.547.848	1.308.355.905
Ủy thác đầu tư	***30.024.657.535***	***35.601.095.895***
Ông Nguyễn Tiến Đại	15.000.000.000	16.000.000.000
Ông Phạm Ngọc Diệp	-	15.000.000.000
Bà Mai Thị Thùy Dung	-	4.000.000.000
Ông Nguyễn Trung Nghĩa	15.000.000.000	-
Lãi ủy thác đầu tư	24.657.535	601.095.895
Cộng	**151.439.298.082**	**208.485.725.443**
Dài hạn		
Cho vay và lãi cho vay bên liên quan	**20.875.753.425**	-

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam (cho vay)	*20.000.000.000*	-
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam (lãi cho vay)	*875.753.425*	-
Cộng	**20.875.753.425**	-

Thông tin bổ sung về các khoản cho vay:

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

2b. Đầu tư vào công ty liên kết

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Lợi nhuận sau ngày đầu tư	Giá trị sở hữu	Giá gốc	Lợi nhuận sau ngày đầu tư	Giá trị sở hữu
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	10.000.000.000	2.618.083.388	12.618.083.388	10.000.000.000	757.553.645	10.757.553.645
Công ty Cổ phần gạch ngói Tây Nguyên	27.000.000.000	(89.291.185)	26.910.708.815	27.000.000.000	(74.440.865)	26.925.559.135
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	15.000.000.000	(3.307.673.172)	11.692.326.828	15.000.000.000	29.499.860	15.029.499.860
Công ty Cổ phần Palmyland	42.000.000.000	151.763.804	42.151.763.804	42.000.000.000	-	42.000.000.000
Cộng	**94.000.000.000**	**(627.117.165)**	**93.372.882.835**	**94.000.000.000**	**712.612.640**	**94.712.612.640**

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

	30/09/2026		01/01/2026	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	1.000.000	42,09%	1.000.000	42,09%
Công ty Cổ phần gạch ngói Tây Nguyên	2.700.000	45,00%	2.700.000	45,00%
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	2.691.925	35,00%	2.691.925	35,00%
Công ty Cổ phần Palmyland	4.200.000	25,00%	4.200.000	25,00%

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

	30/09/2026 VNĐ	Phần lãi/(lỗ) trong kỳ	01/01/2026 VNĐ
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	12.618.083.388	1.860.529.743	10.757.553.645
Công ty Cổ phần gạch ngói Tây Nguyên	26.910.708.815	(14.850.320)	26.925.559.135
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	11.692.326.828	(3.337.173.032)	15.029.499.860
Công ty Cổ phần Palmyland	42.151.763.804	151.763.804	42.000.000.000
Cộng	**93.372.882.835**	**(1.339.729.805)**	**94.712.612.640**

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

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

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

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VNĐ	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VNĐ
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh		
Lãi cho vay	141.621.918	348.767.123
Mua vật tư hàng hóa	-	3.825.000
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam		
Cho vay	35.600.000.000	32.400.000.000
Lãi cho vay	2.829.397.263	496.810.958
Công ty CP gạch ngói Tây Nguyên		
Góp vốn đầu tư	-	27.000.000.000

2c. *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Dương	37.500.000.000	-	37.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Gạch ngói Na Dương	10.800.000.000	-	10.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương	-	-	68.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Hoàng Thuận Lộc	66.500.000.000	-	-	-
Cộng	**114.800.000.000**	**-**	**116.600.000.000**	**-**

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

	30/09/2026		01/01/2026	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Dương	375.000	15,00%	375.000	15,00%
Công ty Cổ phần Gạch ngói Na Dương	1.080.000	18,00%	1.080.000	18,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương	-	-	6.830.000	5,00%

	30/09/2026		01/01/2026	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Hoàng Thuận Lộc [(i)]	6.650.000	19,00%	-	-

Các khoản đầu tư mới trong năm:

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

Giá trị hợp lý

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

Dự phòng đầu tư vào đơn vị khác

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Phải thu các bên liên quan	***35.007.666***	***3.111.642***
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	2.007.666	3.111.642
Công ty cổ phần đầu tư Opex	33.000.000	-
Phải thu các khách hàng khác	***10.025.062.130***	***23.959.814.611***
Phải thu bất động sản đã bán	-	-
Công ty Cổ phần Sontana	1.585.722.889	-
Công ty TNHH Nhật Tiến	-	4.633.047.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinacon Việt Nam	-	2.692.063.049
Các khách hàng khác	8.439.339.241	16.634.704.562
Cộng	**10.060.069.796**	**23.962.926.253**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Công ty Cổ phần Bến Triều	-	1.451.250.000
Văn phòng tư vấn và chuyển giao công nghệ xây dựng	1.473.700.000	1.473.700.000
Ban Quản lý Dự án và Phát triển quỹ đất thành phố Gia Nghĩa	1.272.000.000	1.272.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ecodesign	-	1.342.262.327
Công ty TNHH xây dựng Thái Hưng	2.349.896.999	-
Công ty cổ phần Solar Alumium	1.580.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	3.369.097.931	3.207.360.574
Cộng	**10.044.694.930**	**8.746.572.901**

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2026 VNĐ		01/01/2026 VNĐ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tạm ứng[(i)]	9.631.407.327	-	10.000.110.800	-
Ký quỹ	100.000.000	-	100.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.159.889.553	-	4.957.790.008	-
Cộng	**10.891.296.880**	**-**	**15.057.900.808**	**-**

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

5b. Phải thu dài hạn khác

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Công ty TNHH Tân Hưng [(i)]	18.900.000.000	18.900.000.000
Các khoản ký quỹ, ký cược khác	761.650.000	565.000.000
Cộng	**19.661.650.000**	**19.465.000.000**

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

6. Hàng tồn kho

	30/09/2026 VNĐ		01/01/2026 VNĐ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	11.725.736.793	-	15.326.521.746	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang[(i)]	961.638.628.479	-	888.410.940.055	-
Hàng hóa	37.223.886.867	-	47.567.687.288	-
Cộng	**1.010.588.252.139**	**-**	**951.305.149.089**	**-**

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

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Dự án BĐS Thôn Cả - Đông Côi - Bắc Ninh (*Chi phí quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng, xây dựng của các lô đất xây thô*)	3.773.972.978	43.376.303.431
Dự án BĐS Ninh Xá - Bắc Ninh	8.622.391.032	8.609.547.012

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Dự án BĐS Thái Học - Bình Giang (*Tiền sử dụng đất, chi phí hạ tầng kỹ thuật, chi phí khác*)	593.309.728.520	490.423.870.292
Dự án Khu nhà ở Do Nha - Bắc Ninh (*Chi phí quyền sử dụng đất, tư vấn, quản lý giám sát, lãi vay*)	213.884.876.902	213.689.123.778
Dự án Khu đô thị mới tổ 4 Nghĩa Đức - Đắk Nông (*Chi phí giải phóng mặt bằng, khác,...*)	114.673.506.034	114.673.506.034
Các dự án bất động sản khác	5.086.758.198	5.194.790.186
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang khác	22.287.394.815	12.443.799.322
Cộng	**961.638.628.479**	**888.410.940.055**

7. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Chi phí thuê đất dự án BĐS Thái Học- Bình Giang	1.171.768.304	-
Chi phí tư vấn môi giới bán bất động sản	2.777.777.778	1.851.851.852
Các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	853.010.187	508.399.624
Cộng	**4.802.556.269**	**2.360.251.476**

8. Tài sản ngắn hạn khác

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Tiền gửi ngân hàng bị phong tỏa, hạn chế sử dụng[(i)]	12.642.000.000	650.000.000
Tài sản ngắn hạn khác	-	-
Cộng	**12.642.000.000**	**650.000.000**

[(i)] Tiền gửi tại ngân hàng Vietinbank - CN Hải Dương đang bị phong tỏa, hạn chế sử dụng nhằm đảm bảo nghĩa vụ theo cam kết bảo lãnh tạm ứng các công trình thi công có nguồn vốn ngân sách nhà nước.

Do các khoản tiền trên đang bị phong tỏa, hạn chế sử dụng; Công ty thực hiện theo dõi riêng và trình bày tại chỉ tiêu Tài sản ngắn hạn khác trên Báo cáo tài chính theo quy định tại Thông tư 99/2025/TT-BTC thay vì trình bày trên chỉ tiêu Tiền và các khoản tương đương tiền.

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
01/01/2026	20.309.704.498	44.130.141.668	28.172.100.990	1.781.480.808	34.557.160	94.427.985.124
Mua trong kỳ	450.000.000	5.628.743.974	5.355.923.300	-	-	11.434.667.274
Thanh lý, nhượng bán	-		(3.200.191.818)	-	-	(3.200.191.818)
30/09/2026	**20.759.704.498**	**49.758.885.642**	**30.327.832.472**	**1.781.480.808**	**34.557.160**	**102.662.460.580**
Giá trị hao mòn						
01/01/2026	18.640.300.206	31.387.202.908	16.511.760.383	1.728.130.245	34.557.160	68.301.950.902
Khấu hao trong kỳ	394.435.472	2.402.836.792	2.014.657.531	11.409.042	-	4.823.338.837
Thanh lý, nhượng bán	-		(1.335.333.350)	-	-	(1.335.333.350)

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
30/09/2026	**19.034.735.678**	**33.790.039.700**	**17.191.084.564**	**1.739.539.287**	**34.557.160**	**71.789.956.389**
Giá trị còn lại						
01/01/2026	1.669.404.292	12.742.938.760	11.660.340.607	53.350.562	-	26.126.034.222
30/09/2026	**1.724.968.820**	**15.968.845.942**	**13.136.747.908**	**41.941.521**	**-**	**30.872.504.191**

10. Tài sản cố định thuê tài chính

Là máy đào bánh xích nhãn hiệu Zoomlion; Model: ZE385G

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
01/01/2026	-	-	-
Mua trong kỳ	3.592.592.593		3.592.592.593
Khấu hao trong kỳ	-	(89.814.816)	(89.814.816)
30/09/2026	**3.592.592.593**	**(89.814.816)**	**3.502.777.777**

11. Tài sản cố định vô hình

Là phần mềm máy tính, chi tiết:

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
01/01/2026	919.000.000	(650.666.679)	268.333.321
Mua trong kỳ	92.925.000		92.925.000
Khấu hao trong kỳ	-	(109.646.253)	(109.646.253)
30/09/2026	**1.011.925.000**	**(760.312.932)**	**251.612.068**

12. Bất động sản đầu tư cho thuê

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

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
01/01/2026	3.500.000.000	(2.734.374.975)	765.625.025
Khấu hao trong kỳ	-	(328.124.997)	(328.124.997)
30/09/2026	**3.500.000.000**	**(3.062.499.972)**	**437.500.028**

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.

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Mua sắm tài sản cố định	**-**	***185.000.000***
Xây dựng cơ bản dở dang	***100.687.732.289***	***3.025.038.700***
Dự án Khu Công nghiệp Nghĩa An 3	1.232.159.355	1.232.159.355
Dự án Cụm Công nghiệp Yến Châu[i]	99.455.572.934	1.792.879.345
Cộng	**100.687.732.289**	**3.210.038.700**

(i) Theo Quyết định số 411/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định nay là tỉnh Ninh Bình, Cụm công nghiệp Yến Châu thuộc hai địa phận xã Giao Hưng và Giao Bình tỉnh Ninh Bình có diện tích khoảng 75 ha, chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật là Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369 (Công ty con). Tổng mức đầu tư dự kiến 876 tỷ đồng. Chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu là bồi thường, giải phóng mặt bằng và chi phí lãi vay vốn hóa. Dự án đang được thế chấp để đảm bảo khoản vay của Ngân hàng. Chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ là 1.486.610.521 VND (Kỳ trước: 0 VND)

14. Lợi thế thương mại

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

	Nguyên giá	Giá trị đã phân bổ	Giá trị còn lại
01/01/2026	4.134.261.496	(1.481.443.703)	2.652.817.793
Phân bổ trong kỳ		(310.069.612)	(310.069.612)
30/09/2026	**4.134.261.496**	**(1.791.513.315)**	**2.342.748.181**

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Phải trả các bên liên quan	**-**	***27.417.690***
Công ty TNHH Hóa dầu T&T Hải Dương	-	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	-	27.417.690
Phải trả các nhà cung cấp khác	***48.746.921.713***	***65.645.351.749***
Công ty Cổ phần Liên doanh Ô tô Huyndai Thành Công Việt Nam	21.723.786.190	29.064.240.310
Công ty Cổ phần Xây dựng Bắc Ninh	18.644.202.000	18.644.202.000
Các nhà cung cấp khác	8.378.933.523	17.936.909.439
Cộng	**48.746.921.713**	**65.672.769.439**

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Trả trước của các bên liên quan	***1.283.142.300***	***5.000.000.000***
Công ty Cổ phần Sứ Hải Dương (i)	1.283.142.300	5.000.000.000
Trả trước của các khách hàng khác	***29.173.770.536***	***31.317.607.166***
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Tây Hải Phòng huyện Bình Giang (ii)	2.118.975.000	10.044.437.000
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nam Sách (iii)	11.992.000.000	-
Khách hàng mua bất động sản nộp tiền theo tiến độ	-	6.975.713.694
Các khách hàng mua xe ô tô	6.142.012.000	8.300.000.000
Công ty cổ phần gạch ngói Na Dương	5.000.000.000	-
Công ty cổ phần xây dựng và BĐS An Phát NS	1.700.955.478	-
Các khách hàng khác	2.219.828.058	5.997.456.472
Cộng	**30.456.912.836**	**36.317.607.166**

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

(ii) Khoản nhận tiền tạm ứng đợt 1 theo Hợp đồng ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình các khoa chức năng thuộc Trung tâm Y tế Bình Giang, chủ đầu tư

là Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng, thực hiện bởi Liên danh các nhà thầu, mà Công ty là một bên tham gia.

(iii) Khoản nhận tiền tạm ứng theo Hợp đồng ngày 14 tháng 09 năm 2026 về việc thi công Gói thầu số 14: " Thi Công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị, đóng điện, nghiệm thu bàn giao" thuộc Dự án " Đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, kết nối giao thông thôn Trúc Khê - Nham Cáp xã Nam Sách với phường Thành Đông thành phố Hải Phòng, chủ đầu tư là Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nam Sách thực hiện bởi Liên danh các nhà thầu, mà Công ty là một bên tham gia.

17. Phải trả cổ tức ngắn hạn

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Phải trả của các bên liên quan	***5.121.468.600***	-
Các thành viên quản lý chủ chốt- cổ tức phải trả	5.121.468.600	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	***31.958.514.600***	-
Cổ đông khác	31.958.514.600	-
Cộng	**37.079.983.200**	-

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.

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2026 VNĐ		Số phát sinh trong kỳ		30/09/2026 VNĐ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	7.475.478.603	-	6.793.200.817	(9.307.507.467)	5.204.311.652	243.139.699
Thuế GTGT hàng nhập khẩu		-	886.143.074	(886.143.074)		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.297.304.709	-	15.409.754.529	(12.114.303.831)	15.592.755.407	-
Thuế thu nhập cá nhân	89.907.629	-	833.954.306	(368.380.904)	555.481.031	-
Thuế nhà đất	46.596.186	-	89.767.699	(116.243.125)	20.120.760	-
Tiền sử dụng đất dự án Thái Học	-	-	2.505.432.010	(2.505.432.010)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	1.025.562.256	(1.025.562.256)	-	-
Cộng	**19.909.287.127**	-	**27.543.814.691**	**(26.323.572.667)**	**21.372.668.850**	**243.139.699**

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Các loại thuế khác

Nhóm Công ty kê khai và nộp theo quy định.

19. Chi phí phải trả

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Dự trả chi phí lãi vay	63.036.549	1.246.095.549
Các chi phí phải trả khác	-	-
Cộng	**63.036.549**	**1.246.095.549**

20. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Phải trả các bên liên quan	***600.000.000***	-
Thù lao HĐQT, BKS	600.000.000	-
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	***147.810.437.547***	***94.123.815.788***
Kinh phí công đoàn	-	13.263.080
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Hưng Phát HD(*)	147.447.283.995	93.700.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	363.153.552	410.552.708
Cộng	**148.410.437.547**	**94.123.815.788**

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

Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, Hưng Phát HD đã chuyển 53.747.283.995 VNĐ cho công ty để thực hiện Dự án.

21. Vay và nợ thuê tài chính

21a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan (i)	***1.598.600.000***	***698.600.000***
Ông Lê Anh Luân	1.598.600.000	698.600.000
Vay ngắn hạn ngân hàng(ii)	***391.367.440.213***	***414.219.345.189***
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	20.608.809.763	21.228.395.893
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	307.842.151.165	300.006.362.376
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương	1.109.760.005	3.619.629.174
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông	29.834.045.345	30.380.228.559
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Dương	8.790.181.200	3.749.826.602
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	-	638.695.580

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	-	3.466.570.900
Ngân hàng TMCP xăng dầu Petrolimex – CN Hải Dương	12.474.987.285	9.724.306.825
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hải Dương	983.298.750	1.354.003.200
Ngân hàng VP LC	9.724.206.700	20.501.022.500
Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	-	19.550.303.580
Vay Bà Đỗ Thị Vân Anh	***4.780.000.000***	***4.780.000.000***
Vay Công ty Cổ phần Sàn Giao dịch Bất động sản Thăng Long 369	-	***6.100.000.000***
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (xem thuyết minh V. 21b)	***272.000.000***	***264.000.000***
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh V. 21b)	***497.937.000***	-
Cộng	**398.515.977.213**	**426.061.945.189**

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

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

(ii) Các khoản vay ngân hàng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại và hoạt động khác. Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản của Nhóm Công ty và tài sản của các cá nhân là bên liên quan, thời hạn vay dưới 12 tháng, lãi suất từ 7,0% đến 10,4%.

21b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Vay trung, dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- Chi nhánh Hải Dương(i)	50.391.000.000	206.000.000
Nợ thuê tài chính Công ty thuê tài chính ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam(ii)	2.082.262.000	-
Cộng	**52.473.262.000**	**206.000.000**

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

Hợp đồng ngày 19/9/2024 (tại Công ty mẹ) để thanh toán chi phí mua ô tô con, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất 8,3%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

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

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

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

Nhóm Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn. Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
30/09/2026				
Vay dài hạn ngân hàng	50.391.000.000	-	21.594.000.000	28.797.000.000
Nợ thuê tài chính	2.580.199.000	497.937.000	2.082.262.000	-
Cộng	**52.971.199.000**	**497.937.000**	**23.676.262.000**	**28.797.000.000**
01/01/2026				
Vay dài hạn ngân hàng	470.000.000	206.000.000	264.000.000	-
Nợ thuê tài chính	-	-	-	-
Cộng	**470.000.000**	**206.000.000**	**264.000.000**	**-**

Chi tiết số phát sinh về khoản vay dài hạn:

	Số đầu năm	Số tiền vay và nợ phát sinh trong kỳ	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số cuối kỳ
Vay dài hạn ngân hàng	470.000.000	50.391.000.000	(470.000.000)	50.391.000.000
Nợ thuê tài chính	-	2.580.199.000	(497.937.000)	2.082.262.000
Cộng	**470.000.000**	**52.971.199.000**	**(967.937.000)**	**52.473.262.000**

22. Vốn chủ sở hữu

22a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
01/01/2025	617.999.720.000	2.500.000.000	51.733.500.353	177.519.211.110	849.752.431.463
Lợi nhuận trong kỳ	-		37.330.605.503	1.898.897.193	39.229.502.696
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)
30/09/2025	**617.999.720.000**	**3.000.000.000**	**87.664.105.856**	**179.418.108.303**	**888.081.934.159**
01/01/2026	617.999.720.000	3.000.000.000	90.699.183.546	180.438.486.901	892.137.390.447
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	55.885.623.036	1.319.815.387	57.205.438.423
Trích thù lao HĐQT và BKS	-	-	(600.000.000)	-	(600.000.000)
Trích lập các quỹ	-	500.000.000	(1.061.430.394)	(251.178.222)	(812.608.616)

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	(37.079.983.200)	(4.772.386.216)	(41.852.369.416)
30/09/2026	**617.999.720.000**	**3.500.000.000**	**107.843.392.988**	**176.734.737.850**	**906.077.850.838**

22b. Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
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.

22c. 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

22d. Kế hoạch tăng vốn

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 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 phổ thông, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu, tương ứng giá trị phát hành theo mệnh giá tối đa 300 tỷ đồng nhằm tăng vốn điều lệ.

Phương án dự kiến gồm:

(i) Chào bán riêng lẻ tối đa 20.000.000 cổ phiếu và

(ii) Chào bán cho cổ đông hiện hữu tối đa 10.000.000 cổ phiếu

Thời gian dự kiến thực hiện trong năm 2026. Đại hội đồng cổ đông đã ủy quyền cho Hội đồng quản trị tổ chức triển khai và quyết định các công việc, thủ tục cần thiết để thực hiện phương án phát hành theo quy định của Pháp luật.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ III/2026

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
Doanh thu bán hàng hóa	82.841.379.755	129.026.963.775
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.409.638.783	14.096.834.695
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	24.174.873.558	26.602.127.843
Doanh thu hợp đồng xây dựng	18.431.372.222	1.881.410.220
Doanh thu khác	1.666.184.926	573.109.526
Cộng	**145.523.449.244**	**172.180.446.059**

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
Giá vốn của hàng hóa đã bán	84.874.672.664	126.150.178.678
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	12.989.014.009	8.769.425.010
Giá vốn kinh doanh BĐS	13.456.919.335	19.634.011.693
Giá vốn hợp đồng xây dựng	15.259.034.581	1.607.135.857
Cộng	**126.579.640.589**	**156.160.751.238**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	9.977.364	410.188.187
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	583.306.215	674.506.136
Lãi tiền cho vay	1.538.128.222	1.473.878.754
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	37.555
Lãi từ ủy thác đầu tư	24.657.535	642.630.138
Doanh thu tài chính khác	2.067.223	9.666.345
Cộng	**2.158.136.559**	**3.210.907.115**

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
Chi phí đi vay	2.828.239.223	2.879.369.972
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	84.600	-
Chi phí tài chính khác	180.787.289	232.432.559
Cộng	**3.009.111.112**	**3.111.802.531**

5. Chi phí bán hàng

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
Chi phí cho nhân viên	624.001.000	939.826.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	8.599.196	18.531.436
Chi phí khấu hao tài sản cố định	185.277.543	262.771.294
Chi phí dịch vụ mua ngoài	468.330.456	467.909.260
Các chi phí khác	200.832.193	98.865.527
Cộng	**1.487.040.388**	**1.787.903.517**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
Chi phí cho nhân viên	2.587.758.536	1.971.127.810
Chi phí vật liệu quản lý	115.218.332	50.084.994

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
Chi phí đồ dùng văn phòng	86.533.538	100.148.476
Chi phí khấu hao tài sản cố định	565.112.462	677.439.345
Thuế, phí và lệ phí	31.571.265	20.120.760
Phân bổ lợi thế thương mại		103.356.537
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.159.928.763	979.331.108
Các chi phí khác	463.839.623	1.592.243.381
Cộng	**5.009.962.519**	**5.493.852.411**

7. Thu nhập khác

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản	40.000.000	1.876.814
Tiền BT hỗ trợ đất, TS trên đất khi nhà nước thu hồi làm sân bay - 11 lô đất Dự án Thôn Cả[(i)]	25.280.984.029	-
Các thu nhập khác	1.018.138.155	13.286.155
Cộng	**26.339.122.184**	**15.162.969**

[(i)] Trong quá trình thi công công trình: Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Cả Đông Côi Thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh thuộc Dự án: "Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Cả Đông Côi, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành"; và để đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định; Công ty thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật 186 lô đất và xây thô 88 lô đất của Dự án. Tuy nhiên, trong phạm vi Dự án có 11 lô đất thuộc diện quy hoạch, bị Nhà nước thu hồi và được hỗ trợ, bồi thường theo Quyết định số 3992/QĐ-UBND ngày 17/07/2026 của Ủy ban nhân dân phường Thuận Thành. Theo đó, Công ty đã nhận được khoản tiền bồi thường, hỗ trợ với tổng số tiền là 39.732.171.000 đồng. Do 11 lô đất nêu trên không còn thuộc quyền khai thác, kinh doanh của Công ty, Công ty thực hiện hạch toán giảm giá trị hàng tồn kho đã ghi nhận tương ứng với các chi phí liên quan đến 11 lô đất bị thu hồi, bao gồm chi phí xây thô, chi phí quyền sử dụng đất, chi phí hạ tầng kỹ thuật và các chi phí quản lý, giám sát, thẩm tra, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán công trình, với tổng giá trị là 14.451.186.971 đồng. Sau khi bù trừ các chi phí đã ghi nhận liên quan đến 11 lô đất bị thu hồi, số tiền bồi thường, hỗ trợ còn lại là 25.280.984.029 đồng. Khoản chênh lệch này được Công ty ghi nhận vào thu nhập khác trong kỳ.

8. Chi phí khác

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
Thuế, bảo hiểm bị phạt, bị truy thu	609.902.809	70.580.016
Chi phí khác của 11 lô đất dự án Thôn Cả bị thu hồi	462.797.917	-
Điều chỉnh giảm thuế GTGT đầu vào của 11 lô đất dự án Thôn Cả bị thu hồi[(i)]	601.115.498	-
Các chi phí khác	57.302.267	18.628.311
Cộng	**1.731.118.491**	**89.208.327**

(i) Theo Quyết định số 3992/QĐ-UBND ngày 17/07/2026 của Ủy ban nhân dân phường Thuận Thành về việc hỗ trợ, bồi thường cho 11 lô đất buộc phải thu hồi của Dự án: "Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư thôn Cả Đông Côi, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành". Công ty đã thực hiện hạch toán giảm giá trị hàng tồn kho đã ghi nhận; đồng thời điều chỉnh giảm thuế GTGT được khấu trừ liên quan đến các chi phí chi phí xây thô, chi phí hạ tầng kỹ thuật; các chi phí quản lý, giám sát, thẩm tra, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán công trình.. của 11 lô đất bị thu hồi.

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ báo cáo bắt đầu từ ngày 01/07/2026 kết thúc ngày 30/09/2026 cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2026.

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Phụ trách kế toán	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Thị Doan	Đỗ Thị Ninh	Lê Tuấn Nghĩa