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 15:44:57+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: 40/CBTT-C69.2026
No. 40/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) Tổng hợp 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 Combined 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, Việt Nam/ *Head office address: No. 37–38 Da Tuong Street, Le Thanh Nghi Ward, Hai Phong City, Viet Nam*
- Điện thoại liên hệ/Tel: 0220.3891.898
- Email: cpxd1369@1369.vn ; ir@1369.vn
- Website: https://cpxd1369.com.vn/

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

- **BCTC Tổng hợp quý 3 năm 2026/** ***The Combined 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 Tổng hợp Quý 3 năm 2026/ *Combined Financial Statements for the Third Quarter of 2026*
- *Văn bản giải trình số 101/CVGT-C69.26/ Clarification document No.: 101/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

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: 101/ CVGT-C69.26
No: 101/ 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: cpxd1369@1369.vn ; ir@1369.vn

M.S.D.N: 080028 CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369 THÀNH PHỐ HẢI P

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*	50.097.727.318	49.938.374.893	(159.352.425)	(0,32)

2	Lợi nhuận sau thuế/ *Combined profit after tax*	4.656.755.686	27.957.888.897	23.301.133.211	500,37

(Theo BCTC Tổng hợp Quý 3 năm 2026/ Combined Financial Statements for the Third Quarter of 2026)

Trong Quý III/2026, doanh thu của Công ty đạt gần 49,94 tỷ đồng, giảm nhẹ 0,32% so với cùng kỳ năm trước. Trong khi đó, lợi nhuận sau thuế đạt 27,97 tỷ đồng, tăng 23,30 tỷ đồng, tương ứng tăng 500,37% so với Quý III/2025/ *In the third quarter of 2026, the Company's revenue reached approximately VND 49,94 billion, representing a slight decrease of 0,32% compared to the same period of the previous year. Meanwhile, profit after tax amounted to VND 27,97 billion, increasing by VND 23,30 billion, equivalent to an increase of 500,37% compared to the third quarter of 2025.*

Nội dung giải trình: Mặc dù doanh thu chưa có sự tăng trưởng đáng kể, lợi nhuận sau thuế tăng mạnh chủ yếu do Công ty nhận được khoản tiền đền bù của Nhà nước liên quan đến Dự án Thôn Cả Đông Côi. Khoản đền bù này làm gia tăng lợi ích kinh tế ghi nhận trong kỳ, góp phần cải thiện kết quả lợi nhuận của Công ty/ ***Explanation:*** *Although the Company's revenue did not record any significant growth, profit after tax increased substantially, mainly due to the compensation received by the Company from the State in connection with the Ca Dong Coi Village Residential Area Project. This compensation increased the economic benefits recognized during the period, thereby contributing to an improvement in the Company's profitability.*

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 1369 – THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

NGUYỄN THỊ THUÝ
NGUYEN THI THUY

CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG 1369

1369

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

QUÝ 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 TỔNG HỢP	8-34

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

Mẫu số B01-DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

ĐVT: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ 30/09/2026	Số đầu kỳ 01/01/2026
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**814.068.685.353**	**750.980.358.299**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**4.108.014.123**	**19.195.416.515**
1. Tiền	111		4.108.014.123	19.195.416.515
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.2	**129.742.192.465**	**131.452.561.643**
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		129.742.192.465	131.452.561.643
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**14.857.821.333**	**24.946.603.489**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.4	6.726.280.350	19.142.177.477
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5	7.677.002.467	5.492.050.438
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.6a	454.538.516	312.375.574
IV. Hàng tồn kho	**140**		**642.694.232.458**	**571.831.226.339**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	642.694.232.458	571.831.226.339
V. Tài sản sinh học	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**22.666.424.974**	**3.554.550.313**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8	4.650.966.818	2.029.161.708
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		5.134.336.156	875.388.605
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		239.122.000	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.9	12.642.000.000	650.000.000
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**538.432.868.637**	**516.067.890.353**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**19.661.650.000**	**19.465.000.000**
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.6b	19.661.650.000	19.465.000.000
II. Tài sản cố định	**220**		**25.672.145.214**	**17.282.574.209**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	22.081.088.687	17.282.574.209
- Nguyên giá	222		59.687.816.662	52.645.646.223
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(37.606.727.975)	(35.363.072.014)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	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.12	88.278.750	-
- Nguyên giá	228		92.925.000	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		(4.646.250)	-
III.Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	V.13	**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**		-	**185.000.000**
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	185.000.000
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	V.2-3	**492.392.596.952**	**477.900.056.012**
1. Đầu tư vào công ty con	261		281.100.000.000	281.100.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		120.250.000.000	120.250.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		77.300.000.000	79.100.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(7.133.156.473)	(2.549.943.988)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265	V.2	20.875.753.425	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**268.976.443**	**469.635.107**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		268.976.443	469.635.107
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**1.352.501.553.990**	**1.267.048.248.652**
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**633.981.290.102**	**568.838.793.700**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**623.563.028.102**	**568.632.793.700**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	7.637.672.122	16.856.615.177
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	23.561.133.778	27.514.607.166
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.16	37.079.983.200	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.17	19.676.200.242	15.533.307.580
5. Phải trả người lao động	315		809.568.029	661.545.462
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.18a	1.348.376.712	1.375.913.642
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		104.500.000	130.954.545
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19	148.184.880.842	93.825.500.260
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20a	384.820.391.411	412.427.154.398

13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.21	340.321.766	307.195.470
II. Nợ dài hạn	**330**		**10.418.262.000**	**206.000.000**
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.18b	336.000.000	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.20b	10.082.262.000	206.000.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	V.22	**718.520.263.888**	**698.209.454.952**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	**411**		**617.999.720.000**	**617.999.720.000**
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		617.999.720.000	617.999.720.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		**3.500.000.000**	**3.000.000.000**
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		97.020.543.888	77.209.734.952
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		38.729.751.752	77.209.734.952
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		58.290.792.136	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.352.501.553.990**	**1.267.048.248.652**

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 – THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Mẫu số B02-DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1**	VI.1	**49.938.374.893**	**50.097.727.318**	**180.131.955.319**	**194.676.004.970**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		49.938.374.893	50.097.727.318	180.131.955.319	194.676.004.970
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	33.691.647.113	40.603.447.815	124.498.915.370	161.117.214.415
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	**20**		**16.246.727.780**	**9.494.279.503**	**55.633.039.949**	**33.558.790.555**
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	2.223.998.556	1.650.345.959,00	13.244.376.705	23.306.155.508,00
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	4.331.320.881	2.229.851.549	10.918.042.509	6.138.314.567
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		*2.285.530.745*	1.236.910.257	6.270.490.099	3.858.567.473
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	14.375.421	37.250.000	87.158.831	197.125.187
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	2.981.257.762	2.960.364.688	9.432.034.570	7.584.391.311
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = (20+21+22)-(23+25+26)}	**30**		**11.143.772.272**	**5.917.159.225**	**48.440.180.744**	**42.945.114.998**
12. Thu nhập khác	31	VI.7	25.320.984.031	18.846.652	25.371.690.363	335.804.084
13. Chi phí khác	32	VI.8	1.356.551.513	77.322.474	1.687.433.323	141.402.213
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**23.964.432.518**	**(58.475.822)**	**23.684.257.040**	**194.401.871**

15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**35.108.204.790**	**5.858.683.403**	**72.124.437.784**	**43.139.516.869**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.17	7.150.315.893	1.201.927.717	13.833.645.648	8.691.094.176
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	**60**		**27.957.888.897**	**4.656.755.686**	**58.290.792.136**	**34.448.422.693**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					
20. 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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp) (*)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		**72.124.437.784**	**43.139.516.869**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	V.10-11-12	2.700.593.539	3.443.851.219
- Các khoản dự phòng	3	V.3	4.583.212.485	2.269.322.716
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4	VI.4	8.206.566	(37.554)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	5		(12.686.351.800)	(22.625.414.438)
- Chi phí đi vay	6		6.270.490.099	3.858.567.473
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		**73.000.588.673**	**30.085.806.285**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		5.354.062.605	49.045.996.301
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(70.863.006.119)	(404.846.231.737)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		38.393.242.527	444.961.354.162
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(2.455.497.961)	(591.866.313)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(5.962.027.029)	(3.945.478.273)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17	(10.148.901.318)	(3.806.627.233)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.9	(11.992.000.000)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.21	(266.873.704)	(101.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**15.059.587.674**	**110.801.553.192**
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		(6.445.094.486)	(714.027.273)
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		898.181.818	529.074.074
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(35.600.000.000)	(33.400.000.000)
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		20.400.000.000	(8.500.000.000)

5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.3	(66.500.000.000)	(128.600.000.000)
6.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		70.349.000.000	82.120.000.000
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.197.391.189	1.227.999.998
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(9.700.521.479)**	**(87.336.953.201)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		101.780.332.079	124.033.862.518
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(122.091.032.066)	(141.630.091.202)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(135.801.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(20.446.500.987)**	**(17.596.228.684)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(15.087.434.792)	5.868.371.307
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	19.195.416.515	4.988.962.519
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	**4.108.014.123**	**10.857.371.380**

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 TỔNG HỢP 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") là Công ty Cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong 9 tháng đầu năm 2026, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu tập trung vào lĩnh vực bất động sản, là lĩnh vực có tỷ suất lợi nhuận gộp tương đối cao. Do đó, mặc dù doanh thu và giá vốn hàng bán trong kỳ đều giảm so với cùng kỳ, lợi nhuận gộp của Công ty vẫn tăng.

6. Cấu trúc

Các Công ty con

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

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	Phường Việt Hưng, tỉnh Quảng Ninh	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	42,09%	42,09%	42,09%
Công ty Cổ phần Thực hiện Dự án Khu đô thị mới Tổ 4 phường Nghĩa Đức	Tổ dân phố 4, phường Bắc Gia Nghĩa, Tỉnh Lâm Đồng	Kinh doanh bất động sản	35,00%	35,00%	35,00%

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	Khu Công nghiệp Phú Hội, xã Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất tơ lụa	35,00%	35,00%	35,00%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369 (i)	Số 172 Đường Trường Chinh, Phường Lê Thanh Nghị, TP Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản	45,00%	45,00%	45,00%

(i) Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại 1369 đổi tên thành Công ty Cổ phần Gạch Ngói Tây Nguyên từ ngày 20 tháng 10 năm 2026.

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

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

7. Số lượng người lao động

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có 83 nhân viên (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026: 78 nhân viên).

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

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

9. Thông tin khác

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 ("Thông tư 99") và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp mới

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

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

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

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

Ban điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua (phí giao dịch, hoa hồng môi giới,...). Lãi dồn tích từ kỳ trước tính đến ngày mua được ghi giảm trừ vào giá gốc của khoản đầu tư tại thời điểm ghi nhận ban

đầu. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc. Thu nhập lãi sau ngày mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dự thu.

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ hoặc khoản đầu tư bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn. Mức trích lập bằng tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp (%) của Công ty tại công ty con, công ty liên kết tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán nhân (x) với phần chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu của công ty con tại cùng thời điểm. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

6. Chi phí chờ phân bổ

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

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

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

Công cụ, dụng cụ

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

Tiền thuê đất trả trước

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

Chi phí tư vấn môi giới

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

Chi phí chờ phân bổ khác

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

7. Tài sản 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.

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

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

13. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng

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

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

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

14. 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.

15. 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.

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:
- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

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

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

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

17. Chi phí đi vay

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

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

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

Việc vốn hóa chi phí đi vay bắt đầu khi đồng thời thỏa mãn cả ba điều kiện:
- Chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đã phát sinh;
- Chi phí đi vay đã phát sinh; và
- Các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đang được tiến hành.

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

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

18. Các khoản chi phí

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

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

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty được thực hiện theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025, Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính và các quy định pháp luật khác có liên quan.

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

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

20. Bên liên quan

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

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

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

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

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

1. Tiền

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Tiền mặt	3.312.610.090	2.817.317.370
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	795.404.033	16.378.099.145
Cộng	**4.108.014.123**	**19.195.416.515**

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Ngắn hạn	**129.742.192.465**	**131.452.561.643**
Cho vay và lãi cho vay bên liên quan	**129.742.192.465**	**131.452.561.643**
Tiền cho vay bên liên quan	***125.725.000.000***	***130.525.000.000***
- Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	93.125.000.000	93.125.000.000
- Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	-	5.000.000.000
- Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	32.600.000.000	32.400.000.000
Tiền lãi cho vay bên liên quan	***4.017.192.465***	***927.561.643***
- Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	3.224.578.766	-
- 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
Dài hạn	**20.875.753.425**	-
Cho vay và lãi cho vay bên liên quan	**20.875.753.425**	-
Tiền cho vay bên liên quan	***20.000.000.000***	-
- Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	20.000.000.000	-
Tiền lãi cho vay bên liên quan	***875.753.425***	-
- Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	875.753.425	-
Cộng	**150.617.945.890**	**131.452.561.643**

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

Tên Công ty	*Thời hạn*	*Lãi suất/năm*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	6 - 12 tháng	3,5%-5%	Không có tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	9 tháng-11 tháng	8%	Hàng tồn kho tại Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam

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

Tên Công ty	*Thời hạn*	*Lãi suất/năm*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	36 tháng	10%	Hàng tồn kho tại Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam

3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026 VNĐ		01/01/2026 VNĐ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	***281.100.000.000***	-	***281.100.000.000***	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	94.500.000.000	-	94.500.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	156.000.000.000	(4.242.728.050)	156.000.000.000	(2.549.943.988)
Công ty TNHH Toàn Thắng	30.600.000.000	-	30.600.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	***120.250.000.000***	-	***120.250.000.000***	-
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thực hiện dự án Khu đô thị mới tổ 4 Phường Nghĩa Đức	68.250.000.000	-	68.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	15.000.000.000	(2.890.428.423)	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Gạch Ngói Tây Nguyên	27.000.000.000	-	27.000.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***77.300.000.000***	-	***79.100.000.000***	-
Công ty Cổ phần Gạch ngói Na Dương	10.800.000.000	-	10.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương	-	-	68.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Hoàng Thuận Lộc	66.500.000.000	-	-	-
Cộng	**478.650.000.000**	**(7.133.156.473)**	**480.450.000.000**	**(2.549.943.988)**

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

Tên Công ty	30/09/2026		01/01/2026	
	Số cổ phần/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Số cổ phần/ phần vốn góp	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	9.450.000 CP	70,00%	9.450.000 CP	70,00%
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á	156 tỷ VNĐ	78,00%	156 tỷ VND	78,00%
Công ty TNHH Toàn Thắng	30,6 tỷ VNĐ	51,00%	30,6 tỷ VND	51,00%
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh	1.000.000 CP	42,09%	1.000.000 CP	42,09%
Công ty Cổ phần Thực hiện Dự án Khu đô thị mới tổ 4 Phường Nghĩa Đức	6.825.000 CP	35,00%	6.825.000 CP	35,00%
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam	2.691.925 CP	35,00%	2.691.925 CP	35,00%
Công ty Cổ phần Gạch Ngói Tây Nguyên	2.700.000 CP	45,00%	2.700.000 CP	45,00%
Công ty Cổ phần Gạch ngói Na Dương	1.080.000 CP	18,00%	1.080.000 CP	18,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sứ Hải Dương	-	-	6.830.000 CP	5,00%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Hoàng Thuận Lộc [(i)]	6.650.000 CP	19,00%	-	-

Các khoản đầu tư mới trong năm:

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

Giá trị hợp lý

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

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

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

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

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VNĐ	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VNĐ
Số đầu kỳ	2.549.943.988	-
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	4.583.212.485	2.269.322.716
Số cuối kỳ	**7.133.156.473**	**2.269.322.716**

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

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với công ty con và các công ty liên kết như sau:

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VNĐ	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VNĐ
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp 1369		
Vay công ty con	10.050.000.000	3.000.000.000
Lãi vay phải trả	2.137.212.331	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Đông Á		
Cho Công ty con vay	-	33.500.000.000
Lãi cho vay phải thu	2.137.907.533	3.142.880.134
Khối lượng xây lắp phải trả Công ty con	8.045.508.334	-
Công ty TNHH Toàn Thắng		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.080.000.000	1.080.000.000
Doanh thu xây dựng	988.750.926	95.877.150
Mua Tài sản cố định từ Công ty con	818.181.818	472.727.273
Sử dụng dịch vụ	7.321.000	17.803.062
Vay Công ty con	8.000.000.000	14.500.000.000
Lãi vay phải trả	776.479.453	190.068.493
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Giếng Đáy Quảng Ninh		
Lãi cho vay phải thu	141.621.918	348.767.123
Công ty Cổ phần Sunfeel Việt Nam		

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VNĐ	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VNĐ
Cho công ty liên kết vay	35.600.000.000	32.400.000.000
Lãi cho vay phải thu	2.829.397.263	496.810.958
Công ty Cổ phần Gạch Ngói Tây Nguyên		
Góp vốn vào công ty liên kết	-	27.000.000.000

4. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Phải thu các bên liên quan	***33.000.000***	-
Công ty cổ phần đầu tư Opex	33.000.000	-
Phải thu các khách hàng khác	***6.693.280.350***	***19.142.177.477***
Ban quản lý Dự án Đầu tư và Xây dựng huyện Vân Hồ	759.486.053	1.964.090.000
Công ty TNHH Hoa Nhàn	-	2.026.357.103
Công ty TNHH Nhật Tiến	-	4.633.047.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinacon Việt Nam	-	2.692.063.049
Công ty Cổ Phần Sontana	1.585.722.889	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đông Sơn	1.000.202.750	1.300.202.750
Các khách hàng khác	3.347.868.658	6.526.417.575
Cộng	**6.726.280.350**	**19.142.177.477**

5. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Trả trước các bên liên quan	***1.580.000.000***	-
Công ty cổ phần SOLAR ALUMIUM	1.580.000.000	-
Trả trước các khách hàng khác	***6,097,002,467***	***5.492.050.438***
Công ty Cổ phần Bến Triều	-	1.451.250.000
Văn phòng TV và Chuyển giao CN Xây dựng	1.473.700.000	1.473.700.000
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ecodesign	-	951.262.327
Công Ty TNHH Xây Dựng Thái Hưng	2.349.896.999	-
Các nhà cung cấp khác	2.273.405.468	1.615.838.111
Cộng	**7.677.002.467**	**5.492.050.438**

6. Phải thu khác

6a. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2026 VNĐ		01/01/2026 VNĐ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***454.538.516***	-	***312.375.574***	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	454.538.516	-	312.375.574	-
Cộng	**454.538.516**	-	**312.375.574**	-

6b. 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 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 m², tổng vốn đầu tư 731.371.422.000 VND, thời hạn hoạt động 50 năm, thời gian xây dựng và đưa vào hoạt động là 48 tháng kể từ ngày quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án. Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, dự án đang trong giai đoạn thực hiện công tác giải phóng mặt bằng.

7. Hàng tồn kho

	30/09/2026 VNĐ		01/01/2026 VNĐ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.901.949.963	-	3.702.264.254	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	633.916.398.443	-	555.054.375.437	-
Hàng hóa	4.875.884.052	-	13.074.586.648	-
Cộng	**642.694.232.458**	**-**	**571.831.226.339**	**-**

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

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Dự án BĐS Thôn Cả - Đồng Côi - Bắc Ninh *(Chi phí quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng của 6 lô đất xây thô)*	4.620.271.997	44.222.602.450
Dự án BĐS Ninh Xá - Bắc Ninh	8.622.391.032	8.609.547.012
Dự án BĐS Thái Học - Bình Giang *(Tiền sử dụng đất, chi phí hạ tầng kỹ thuật, chi phí khác)*(i)	593.309.728.520	490.423.870.292
Các dự án bất động sản khác	5.076.612.079	5.194.790.186
Các công trình, dự án khác	22.287.394.815	6.603.565.497
Cộng	**633.916.398.443**	**555.054.375.437**

(i) Chi phí phát sinh liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm văn hóa thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, Huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã Đường An, thành phố Hải Phòng); diện tích đất sử dụng 99.559,5 m²; tổng mức đầu tư (chưa bao gồm chi phí lãi vay và tiền sử dụng đất) là 183.596.997.000 VND; thời gian thực hiện 36 tháng không kể thời gian giao đất. Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang trong giai đoạn hoàn thiện Hạ tầng kỹ thuật.

Chi phí phát sinh trong năm nay chủ yếu là chi phí xây dựng và chi phí lãi vay được vốn hóa, trong đó, chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ này là 18.308.010.424 VND (Kỳ trước: 0 VND).

8. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Chi phí công cụ, dụng cụ	55.303.968	110.058.220
Chi phí bảo hiểm, sửa chữa	48.106.429	44.418.678
Chi phí trả trước về tiền thuê đất (i)	1.171.768.304	-
Chi phí tư vấn, môi giới bán bất động sản	2.777.777.778	1.851.851.852
Chi phí thuê văn phòng	540.000.000	
Các chi phí trả trước dài hạn khác	58.010.339	22.832.958
Cộng	**4.650.966.818**	**2.029.161.708**

(i) Tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm văn hóa thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, Huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã Đường An, thành phố Hải Phòng).

9. Tài sản ngắn hạn khác

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Tiền gửi ngân hàng đang phong tỏa, hạn chế sử dụng(i)	12.642.000.000	650.000.000
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".

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
01/01/2026	976.155.832	35.003.028.584	16.633.107.262	33.354.545	52.645.646.223
Mua trong kỳ	-	4.589.008.149	3.836.767.744	-	8.425.775.893
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.383.605.454)	-	(1.383.605.454)
30/09/2026	**976.155.832**	**39.592.036.733**	**19.086.269.552**	**33.354.545**	**59.687.816.662**
Giá trị hao mòn					
01/01/2026	488.562.424	23.532.519.483	11.330.871.927	11.118.180	35.363.072.014
Khấu hao trong kỳ	37.507.185	1.809.798.357	942.270.874	5.003.181	2.794.579.597
Thanh lý, nhượng bán			(550.923.636)		(550.923.636)
30/09/2026	**526.069.609**	**25.342.317.840**	**11.722.219.165**	**16.121.361**	**37.606.727.975**
Giá trị còn lại					
01/01/2026	487.593.408	11.470.509.101	5.302.235.335	22.236.365	17.282.574.209
30/09/2026	**462.588.618**	**14.710.651.121**	**7.151.052.141**	**18.900.911**	**22.081.088.687**

11. Tài sản cố định thuê tài chính

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
01/01/2026	-	-	-	-	-
Mua trong kỳ	-	3.592.592.593	-	-	3.592.592.593
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
30/09/2026	-	**3.592.592.593**	-	-	**3.592.592.593**
Giá trị hao mòn					
01/01/2026	-	-	-	-	-
Khấu hao trong kỳ	-	89.814.816	-	-	89.814.816
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
30/09/2026	-	**89.814.816**	-	-	**89.814.816**
Giá trị còn lại					
01/01/2026	-	-	-	-	-
30/09/2026	-	**3,502,777,777**	-	-	**3,502,777,777**

12. 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	-	-	-
Mua trong kỳ	92.925.000	-	92.925.000
Khấu hao trong kỳ	-	(4.646.250)	(4.646.250)
30/09/2026	**92.925.000**	**(4.646.250)**	**88,278,750**

13. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

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

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
01/01/2026	3.500.000.000	(2.734.374.975)	765.625.025
Khấu hao trong kỳ	-	(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 năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Phải trả các nhà cung cấp khác	***7.637.672.122***	**16.856.615.177**

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Công ty TNHH Hà Nam AMG	982.974.345	982.974.345
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Long Thái	1.095.292.800	-
Công ty Cổ phần xây dựng và CN Môi trường Việt Nam	984.230.000	984.230.000
Công ty Cổ phần Hữu Thịnh	-	4.383.500.000
Công ty TNHH Xây dựng Thái Hưng	-	5.611.923.000
Các nhà cung cấp khác	4.575.174.977	4.893.987.832
Cộng	**7.637.672.122**	**16.856.615.177**

15. 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	1.283.142.300	5.000.000.000
Trả trước của các khách hàng khác	***22.277.991.478***	***22.514.607.166***
Khách hàng mua bất động sản nộp tiền theo tiến độ	-	6.975.713.694
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng	2.118.975.000	10.044.437.000
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nam Sách	11.992.000.000	-
Công ty Cổ phần gạch ngói Na Dương	5.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	3.167.016.478	5.494.456.472
Cộng	**23.561.133.778**	**27.514.607.166**

16. 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**	-

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2026 VNĐ		Số phát sinh trong kỳ VNĐ		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	5.133.523.453	-	5.045.230.779	(5.261.106.663)	5.156.769.569	239.122.000
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	886.143.074	(886.143.074)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.319.705.411	-	13.833.645.648	(10.148.901.318)	14.004.449.741	-
Thuế thu nhập cá nhân	33.482.530	-	540.279.995	(58.781.593)	514.980.932	-
Thuế nhà đất	46.596.186	-	2.526.978.589	(2.573.574.775)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	1.025.097.819	(1.025.097.819)	-	-
Cộng	**15.533.307.580**		**23.857.375.904**	**(19.953.605.242)**	**19.676.200.242**	**239.122.000**

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế xuất, nhập khẩu

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

18. Chi phí phải trả

18a. Ngắn hạn

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Phải trả các bên liên quan- Lãi vay phải trả	***1.348.376.712***	***698.972.602***
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369	1.348.376.712	508.287.671
Công ty TNHH Toàn Thắng	-	190.684.931
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	-	***676.941.040***
Lãi vay phải trả	-	676.941.040
Cộng	**1.348.376.712**	**1.375.913.642**

18b. Dài hạn

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Phải trả các bên liên quan- Lãi vay phải trả	***336.000.000***	-
Công ty TNHH Toàn Thắng	336.000.000	-
Cộng	**336.000.000**	-

19. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Phải trả các bên liên quan	***600.000.000***	-
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025	600.000.000	-
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	***147.584.880.842***	***93.825.500.260***
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hưng Phát HD(*)	147.447.283.995	93.700.000.000
Các khoản phải trả khác	137.596.847	125.500.260
Cộng	**148.184.880.842**	**93.825.500.260**

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

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

20. Vay

20a. Vay ngắn hạn

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Vay ngắn hạn các bên liên quan	***33.648.600.000***	***65.198.600.000***
Ông Lê Anh Luân[(i)]	1.598.600.000	698.600.000
Công ty TNHH Toàn Thắng[(ii)]	-	14.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp 1369[(ii)]	32.050.000.000	50.000.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	***345.621.854.411***	***54.285.549.398***
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương[(iv)]	7.349.225.553	6.803.484.473
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương	302.147.723.040	299.395.200.026
Trong đó: Vay bổ sung vốn lưu động[(iv)]	*14.248.718.040*	*11.496.195.026*
Vay Dự án Bất động sản Thái Học [(iii)]	*287.899.005.000*	*287.899.005.000*
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hải Dương[(iv)]	1.109.760.005	1.505.498.208
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Đông[(iv)]	26.224.964.613	26.625.278.609
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Dương[(iv)]	8.790.181.200	3.749.826.602
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh[(iv)]	-	638.695.580
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương[(iv)]	-	3.466.570.900
Vay ngắn hạn các cá nhân – Bà Đỗ Thị Vân Anh[(i)]	***4.780.000.000***	***4.780.000.000***
Vay dài hạn Ngân hàng đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)	***272.000.000***	***264.000.000***
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)	***497.937.000***	***-***
Cộng	**384.820.391.411**	**412.427.154.398**

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

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

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

(iii) Hợp đồng ngày 24/10/2025 nhằm mục đích thanh toán các khoản chi phí của Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm văn hóa thể thao, giáo dục và dân cư mới xã Thái Học, Huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã Đường An, thành phố Hải Phòng) (xem thuyết minh V.6), thời hạn vay 48 tháng, lãi suất kỳ này là 9,3%/năm, được đảm bảo bởi tài sản của các cá nhân là bên liên quan, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại dự án Thái Học. Khoản vay có kỳ hạn thanh toán như sau:

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

(iv) Các khoản vay ngân hàng để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại và hoạt động khác. Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản của Công ty và tài sản của các cá nhân là bên liên quan, thời hạn vay dưới 12 tháng, lãi suất từ 7,7% đến 9,9%.

20b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	30/09/2026 VNĐ	01/01/2026 VNĐ
Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Dương [(i)]	-	***206.000.000***
Vay dài hạn bên liên quan- Công ty TNHH Toàn Thắng [(ii)]	***8.000.000.000***	-
Nợ thuê tài chính	***2.082.262.000***	-
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam [(iii)]	2.082.262.000	-
Cộng	**10.082.262.000**	**206.000.000**

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

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

[(iii)] Theo Hợp đồng thuê tài chính số 01.074/2026/TSC-CTTC ngày 23 tháng 06 năm 2026 ký với Công ty cho thuê tài chínhTNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Công ty thuê máy móc thiết bị với các điều khoản chính như sau:

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

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

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm
Số cuối kỳ			
Vay dài hạn bên liên quan	8.000.000.000	-	8.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng	272.000.000	272.000.000	-
Nợ thuê tài chính	2.580.199.000	497.937.000	2.082.262.000
Cộng	**10.852.199.000**	**769.937.000**	**10.082.262.000**
Số đầu năm			
Vay dài hạn bên liên quan	-	-	-
Vay dài hạn ngân hàng	470.000.000	264.000.000	206.000.000
Nợ thuê tài chính	-	-	
Cộng	**470.000.000**	**264.000.000**	**206.000.000**

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VNĐ	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VNĐ
Số đầu kỳ	307.195.470	164.803.870
Tăng trong kỳ	300.000.000	300.000.000
Chi quỹ	(266.873.704)	(101.400.000)
Số cuối kỳ	**340.321.766**	**363.403.870**

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	Cộng
01/01/2025	617.999.720.000	2.500.000.000	42.342.302.180	662.842.022.180
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	34.448.422.693	34.448.422.693
Thù lao HĐQT, 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**	**75.390.724.873**	**696.390.444.873**
01/01/2026	617.999.720.000	3.000.000.000	77.209.734.952	698.209.454.952
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	58.290.792.136	58.290.792.136
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	(37.079.983.200)	(37.079.983.200)
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	(600.000.000)	(600.000.000)
Trích lập các quỹ	-	500.000.000	(800.000.000)	(300.000.000)
30/09/2026	**617.999.720.000**	**3.500.000.000**	**97.020.543.888**	**718.520.263.888**

22b. Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	61.799.972	61.799.972
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	61.799.972	61.799.972
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	61.799.972	61.799.972

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

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 và Ban Kiểm soát năm 2025	:	600.000.000
• Chia cổ tức năm 2025 cho các cổ đông bằng tiền	:	37.079.983.200

22d. Kế hoạch tăng vốn

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VNĐ	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VNĐ
Doanh thu bán hàng hóa	4.168.703.776	20.162.189.255
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.723.059.596	1.452.000.000
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	24.174.873.558	26.602.127.843
Doanh thu hợp đồng xây dựng	18.871.737.963	1.881.410.220
Cộng	**49.938.374.893**	**50.097.727.318**

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VNĐ	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VNĐ
Giá vốn bán hàng hóa	3.774.427.207	18.856.624.563
Giá vốn cung cấp dịch vụ	703.815.175	505.675.702
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	13.456.919.335	19.634.011.693
Giá vốn hợp đồng xây dựng	15.756.485.396	1.607.135.857
Cộng	**33.691.647.113**	**40.603.447.815**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VNĐ	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VNĐ
Lãi tiền gửi không kỳ hạn và tương đương tiền	8.910.885	41.243.692
Lãi tiền cho vay	2.215.087.671	1.609.064.712
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	37.555
Cộng	**2.223.998.556**	**1.650.345.959**

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VNĐ	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VNĐ
Chi phí lãi vay	2.285.530.745	1.236.910.257
Dự phòng/(hoàn nhập) tổn thất đầu tư	2.045.705.536	992.941.292
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	84.600	-
Cộng	**4.331.320.881**	**2.229.851.549**

5. Chi phí bán hàng

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VNĐ	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VNĐ
Chi phí cho nhân viên	6.750.000	37,250,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.646.250	-
Chi phí khác	2.979.171	-
Cộng	**14.375.421**	**37.250.000**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VNĐ	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VNĐ
Chi phí cho nhân viên	1.411.656.300	1.222.126.773
Chi phí vật liệu quản lý	3.500.000	23.831.967
Chi phí đồ dùng văn phòng	68.101.075	88.138.226
Chi phí khấu hao tài sản cố định	332.312.216	270.815.057
Thuế, phí và lệ phí	11.450.505	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	973.966.004	527.753.189
Các chi phí khác	180.271.662	827.699.476
Cộng	**2.981.257.762**	**2.960.364.688**

7. Thu nhập khác

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VNĐ	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VNĐ
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	40.000.000	7.117.851
Thu nhập từ tiền thưởng ngoài doanh thu, thu nhập từ quà tặng, nhận biếu tặng	-	11.728.800
Tiền nhà nước bồi thường hỗ trợ thu hồi đất 11 lô dự án Thôn Cả[(i)]	25.280.984.029	-
Thu nhập khác	2	1
Cộng	**25.320.984.031**	**18.846.652**

[(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" 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, nên 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 VNĐ	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VNĐ
Nộp trả ngân sách nhà nước dự án Pa Cốp	39.002.357	-
Giảm thuế GTGT đầu vào 11 lô dự án Thôn Cả thuộc diện đền bù giải phóng mặt bằng[(i)]	601.115.498	-
Phạt chậm nộp, truy thu thuế, bảo hiểm	253.590.153	69.202.670
Chi phí khác	462.843.505	8.119.804
Cộng	**1.356.551.513**	**77.322.474**

(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 báo cáo

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 tổng hợp Quý III/2026.

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

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