

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

Tháng 8 năm 2025



MỤC LỤC

| NỘI DUNG | TRANG |
|---|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC | 02 - 03 |
| BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ | 04 |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ | 05 - 06 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ | 07 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ | 08 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC | 09 - 29 |

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025.

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

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

Hội đồng quản trị

| | |
|---------------------|--------------|
| Ông Phạm Kỳ Hưng | Chủ tịch |
| Ông Phạm Đức Duy | Phó Chủ tịch |
| Bà Nguyễn Thị Thúy | Thành viên |
| Bà Bùi Thị Ngọc Anh | Thành viên |
| Bà Đào Thanh Bình | Thành viên |

Ban Giám đốc

| | |
|---------------------|-------------------|
| Bà Nguyễn Thị Thúy | Tổng Giám đốc |
| Ông Phạm Đức Duy | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Bùi Thị Ngọc Anh | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Bùi Thanh Hải | Phó Tổng Giám đốc |

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025, phản ánh một cách trung thực và hợp lý, tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Nguyễn Thị Thúy

Tổng Giám đốc

(theo Giấy ủy quyền số 02/UQ-HACO3.25 ngày 02/8/2025)

Hải Phòng, ngày 11 tháng 8 năm 2025

Số: 08/2025/SX-AV3-TC

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 11/8/2025, từ trang 05 đến trang 29, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 30/6/2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề khác

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

**Vũ Hoài Nam****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:

1436-2023-055-1

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

Hải Phòng, ngày 11 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Mẫu số B01a - DN | |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | Đơn vị tính: VND | |
| | | | 30/6/2025 | 01/01/2025 |
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 482.365.752.048 | 512.056.420.336 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5 | 3.147.048.810 | 2.463.121.333 |
| 1. Tiền | 111 | | 3.147.048.810 | 883.121.333 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | 1.580.000.000 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 399.302.226.949 | 431.353.124.213 |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | 7.1 | 106.471.767.122 | 96.012.269.715 |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | 7.2 | (14.618.878.857) | (9.915.145.502) |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 7.3 | 307.449.338.684 | 345.256.000.000 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 78.548.482.877 | 76.044.309.073 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 6 | 73.246.445.496 | 68.830.193.792 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 12.300.000 | - |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 8 | 5.289.737.381 | 7.214.115.281 |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 1.223.822.913 | 1.904.732.779 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | 9 | 1.223.822.913 | 1.904.732.779 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 144.170.499 | 291.132.938 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 10.1 | 144.170.499 | 291.132.938 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 93.898.126.943 | 94.810.756.283 |
| I. Tài sản cố định | 220 | | 1.933.911.441 | 2.272.791.886 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 11 | 1.933.911.441 | 2.272.791.886 |
| - Nguyên giá | 222 | | 8.559.503.878 | 8.559.503.878 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (6.625.592.437) | (6.286.711.992) |
| II. Bất động sản đầu tư | 230 | 12 | 51.724.225.514 | 54.319.269.140 |
| - Nguyên giá | 231 | | 155.757.200.265 | 155.757.200.265 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (104.032.974.751) | (101.437.931.125) |
| III. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 30.704.869.141 | 30.705.984.199 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | 7.4 | 2.757.555.677 | 2.757.555.677 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | 7.4 | 29.430.000.000 | 29.430.000.000 |
| 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | 7.5 | (1.482.686.536) | (1.481.571.478) |
| IV. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 9.535.120.847 | 7.512.711.058 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 10.2 | 9.535.120.847 | 7.512.711.058 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200) | 270 | | 576.263.878.991 | 606.867.176.619 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Mẫu số B01a - DN

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 30/6/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 17.400.361.416 | 39.001.013.836 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 14.942.245.214 | 36.463.864.721 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 13 | 1.268.331.662 | 1.001.152.182 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 2.054.286.058 | 168.067.456 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 14 | 3.892.118.202 | 3.899.251.690 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 967.268.718 | 2.331.844.526 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | | - | 944.093.167 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | - | 2.181.818.182 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 15.1 | 1.386.653.131 | 18.962.933.852 |
| 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | 16 | 510.658.379 | 625.539.135 |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 4.862.929.064 | 6.349.164.531 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 2.458.116.202 | 2.537.149.115 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 337 | 15.2 | 2.458.116.202 | 2.537.149.115 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 558.863.517.575 | 567.866.162.783 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 17 | 558.863.517.575 | 567.866.162.783 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | 17a | 206.857.170.000 | 206.857.170.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 206.857.170.000 | 206.857.170.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | 17 | 45.565.123 | 45.565.123 |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | 17 | 58.691.651.494 | 56.778.782.918 |
| 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | 17 | 10.235.829.384 | 10.235.829.384 |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | 17b | 283.033.301.574 | 293.948.815.358 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 271.350.229.782 | 276.377.160.829 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 11.683.071.792 | 17.571.654.529 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) | 440 | | 576.263.878.991 | 606.867.176.619 |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 11 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Vũ Thị Vân Thường

Lưu Thị Phương

Nguyễn Thị Thúy

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

Mẫu số B02a - DN

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 | Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 |
|--|-----------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 19 | 29.507.686.762 | 35.886.170.532 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | 19 | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02) | 10 | 19 | 29.507.686.762 | 35.886.170.532 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 20 | 22.033.727.419 | 24.922.506.072 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11) | 20 | | 7.473.959.343 | 10.963.664.460 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 21 | 12.504.051.871 | 17.540.385.859 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 22 | 5.524.900.671 | (3.083.633.516) |
| - Trong đó: chi phí lãi vay | 23 | | 6.135 | 96.751 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | 23.1 | 189.553.753 | 140.359.213 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 23.2 | 3.103.597.670 | 3.249.622.146 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)} | 30 | | 11.159.959.120 | 28.197.702.476 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 24 | 3.033.003.694 | 1.580.080.023 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 25 | 10.177.832 | - |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32) | 40 | | 3.022.825.862 | 1.580.080.023 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | 14.182.784.982 | 29.777.782.499 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 27 | 2.499.713.190 | 5.865.935.967 |
| 16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51) | 60 | | 11.683.071.792 | 23.911.846.532 |

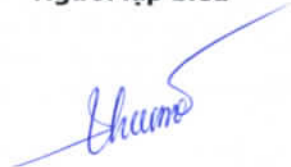
Công ty phải lập cả báo cáo tài chính giữa niên độ riêng và báo cáo tài chính giữa niên độ hợp nhất nên thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi trên cổ phiếu.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 11 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc





Vũ Thị Vân Thương

Lưu Thị Phương

Nguyễn Thị Thúy

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

Mẫu số B03a - DN

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 | Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 |
|--|-----------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 14.182.784.982 | 29.777.782.499 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | 11,12 | 2.933.924.071 | 2.771.408.241 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | 4.589.967.657 | (3.150.199.790) |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | (34.336) | (65.902) |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | 21 | (10.437.097.394) | (10.864.895.837) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | 6.135 | 96.751 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 11.269.551.115 | 18.534.125.962 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (4.736.096.548) | (11.534.926.282) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | 680.909.866 | (2.222.640.013) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | | (3.171.111.144) | 533.807.609 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | (1.875.447.350) | (635.376.147) |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | (10.459.497.407) | (9.658.993.283) |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (6.135) | (96.751) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | 14 | (3.543.962.293) | (6.949.512.849) |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (1.486.235.467) | (1.681.425.877) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (13.321.895.363) | (13.615.037.631) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (301.942.338.684) | (385.819.400.000) |
| 2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 339.749.000.000 | 403.293.198.440 |
| 3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 12.669.020.138 | 12.744.976.001 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 50.475.681.454 | 30.218.774.441 |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 11.075.992.150 | 523.122.174 |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (11.075.992.150) | (523.122.174) |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (36.469.892.950) | (21.055.720.700) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (36.469.892.950) | (21.055.720.700) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40) | 50 | | 683.893.141 | (4.451.983.890) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | 5 | 2.463.121.333 | 6.693.830.935 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | 34.336 | 65.902 |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61) | 70 | 5 | 3.147.048.810 | 2.241.912.947 |

Số thuyết minh được áp dụng cho cột số liệu từ 01/01/2025 đến 30/6/2025.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 11 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Vũ Thị Vân Thường

Lưu Thị Phương

Nguyễn Thị Thúy

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC**MẪU SỐ B09a - DN***(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)***1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1 Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng, trụ sở đặt tại Tầng 3 tòa nhà Htower II số 195 Văn Cao, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0203000346 ngày 25/12/2002 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0200509429 thay đổi lần thứ 19 ngày 05/7/2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp.

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

Số lượng lao động của Công ty tại 30/6/2025 là 112 người (tại 01/01/2025 là 113 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh: xây dựng, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.**1.3 Ngành nghề kinh doanh:**

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

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: 12 tháng.**1.5 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính giữa niên độ:** không có yếu tố ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09a - DN***(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)***1.6 Cấu trúc doanh nghiệp:**

| | Đơn vị | Địa chỉ | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|---|---|---|
| A Các công ty con | | | |
| 1 | Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D | Số 7 Hồ Sen, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng | Đã ngừng hoạt động, chưa đóng mã số thuế |
| B Các công ty liên doanh, liên kết | | | |
| 1 | Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP | Số 35 Văn Cao, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày |
| 2 | Công ty Cổ phần Thành Hưng | Đường N1, khu phố Trung Lợi, phường Chờn Thành, tỉnh Đồng Nai | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê |

1.7 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính giữa niên độ: các thông tin trên báo cáo tài chính giữa niên độ có thể so sánh được.**2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Kỳ kế toán năm bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 là một kỳ kế toán của năm tài chính 2025.

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính giữa niên độ được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

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

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

4.2 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại thời điểm báo cáo cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong kỳ. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09a - DN***(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)***4.3 Chuyển đổi ngoại tệ**

Trong kỳ, các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính. Khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại được phản ánh vào chênh lệch tỷ giá hối đoái và số dư được kết chuyển sang doanh thu hoạt động tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi ngoại tệ đối với khoản tiền gửi Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam tại 30/6/2025 là 26.300 VND/USD (tại 31/12/2024 là 25.291 VND/USD).

4.4 Các khoản đầu tư tài chính**4.4.1 Chứng khoán kinh doanh**

Phản ánh giá trị các khoản cổ phiếu nắm giữ vì mục đích kinh doanh tại thời điểm báo cáo (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời).

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

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

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

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

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

- Đối với chứng khoán đã niêm yết thì giá chứng khoán thực tế trên thị trường được tính theo giá đóng cửa tại ngày 30/6/2025;
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCoM) thì giá chứng khoán thực tế trên thị trường được xác định là giá tham chiếu bình quân của những ngày có giao dịch khớp lệnh trong tháng 6/2025.

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

4.4.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) kể từ thời điểm báo cáo (ngoài các khoản chứng khoán kinh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**MÃ SỐ B09a - DN***(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)*

doanh), bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc là giá mua. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Lãi tiền gửi, lãi trái phiếu phát sinh sau ngày mua các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính.

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

4.4.3 Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***Đầu tư vào công ty con***

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền kiểm soát, chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư (công ty con) nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó hoặc Công ty nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết nhưng có thỏa thuận khác:

- Các nhà đầu tư khác thỏa thuận dành cho Công ty hơn 50% quyền biểu quyết;
- Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thỏa thuận;
- Công ty có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;
- Công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và phần sở hữu của Công ty tính theo sổ kế toán của bên nhận đầu tư. Báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư dùng để xác định phần sở hữu của Công ty là báo cáo tài chính riêng của bên nhận đầu tư.

4.5 Các khoản phải thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09a - DN***(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)*

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

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

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi.

4.6 Hàng tồn kho

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

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

4.7 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được xác định theo giá gốc, ngoại trừ một số tài sản cố định được đánh giá lại khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

4.8 Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09a - DN***(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)*

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

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

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

4.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được ghi nhận theo thực tế phát sinh, bao gồm:

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng từ 12 đến 36 tháng kể từ khi phát sinh;
- Chi phí trả trước khác là phí bảo hiểm, cước dịch vụ viễn thông... được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng 12 tháng kể từ khi phát sinh.

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

4.10 Các khoản nợ phải trả

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

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

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

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.11 Dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09a - DN***(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)*

- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận dựa trên ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi ra để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng phải trả của Công ty là khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng theo quy định tại hợp đồng, là các khoản chi phí ước tính cho việc sửa chữa các công trình, được trích lập theo tỷ lệ 5% doanh thu công trình xây lắp có yêu cầu bảo hành.

4.12Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Trong kỳ, Công ty chia cổ tức và trích quỹ đầu tư phát triển từ lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/NQ-ĐHĐCD ngày 06/5/2025.

4.13Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**MÃU SỐ B09a - DN***(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)***Doanh thu hợp đồng xây dựng:**

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì 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 trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: lãi tiền gửi, lãi trái phiếu; cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi bán chứng khoán kinh doanh và lãi chênh lệch tỷ giá. Cụ thể như sau:

- Lãi tiền gửi, lãi trái phiếu được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi, số dư trái phiếu và lãi suất thực tế từng kỳ;
- Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận theo thông báo của bên chia cổ tức, lợi nhuận;
- Lãi bán chứng khoán kinh doanh được ghi nhận trên cơ sở chênh lệch lớn hơn giữa giá bán và giá mua;
- Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong kỳ của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

4.14 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của dịch vụ cung cấp trong kỳ và giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong kỳ được ghi nhận theo thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu.

4.15 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: lãi tiền vay; lỗ do bán chứng khoán kinh doanh, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất các khoản đầu tư. Cụ thể như sau:

- Tiền lãi được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên cơ sở số dư tiền vay và lãi suất vay thực tế từng kỳ;
- Lỗ do bán chứng khoán kinh doanh được ghi nhận trên cơ sở chênh lệch nhỏ hơn giữa giá bán và giá mua và các chi phí khác liên quan đến giao dịch chứng khoán trong kỳ;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất các khoản đầu tư được trích lập theo quy định như trình bày tại thuyết minh số 4.4.1 và 4.4.3.

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

Chi phí bán hàng phản ánh chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp dịch vụ của kỳ kế toán.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty phát sinh trong kỳ kế toán, bao gồm: chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp...); kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; khấu hao tài sản cố

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**MẪU SỐ B09a - DN***(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)*

định dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, lệ phí môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại...); chi phí bằng tiền khác.

4.17Thuế

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong kỳ.

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

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

4.18Bên liên quan

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

Các giao dịch và số dư với các bên liên quan không phải trình bày trong báo cáo tài chính giữa niên độ này vì báo cáo này được lập và công bố cùng với báo cáo tài chính giữa niên độ hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 26 - Thông tin về các bên liên quan.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 30/6/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|---------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Tiền mặt | 373.497 | 11.521.565 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 3.146.675.313 | 871.599.768 |
| Các khoản tương đương tiền | - | 1.580.000.000 |
| Cộng | 3.147.048.810 | 2.463.121.333 |

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

| | 30/6/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--|--------------------------|---------------------------|
| Ngắn hạn | 73.246.445.496 | 68.830.193.792 |
| Các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng | 69.943.300.720 | 65.380.376.634 |
| <i>Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP</i> | <i>69.943.300.720</i> | <i>65.380.376.634</i> |
| Các khoản phải thu của khách hàng khác | 3.303.144.776 | 3.449.817.158 |

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

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

MẪU SỐ B09a - DN

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

| | 30/6/2025 | | | | 01/01/2025 | | | |
|---|------------------|------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------|
| | Số lượng (CP) | Giá gốc (VND) | Dự phòng (VND) | Giá trị hợp lý (VND) | Số lượng (CP) | Giá gốc (VND) | Dự phòng (VND) | Giá trị hợp lý (VND) |
| 7.1 Chứng khoán kinh doanh (cổ phiếu) | 3.612.400 | 106.471.767.122 | (14.618.878.857) | 92.632.774.095 | 3.219.400 | 96.012.269.715 | (9.915.145.502) | 86.126.403.863 |
| Công ty CP Sữa Việt Nam (VNM) [3] | 700.000 | 45.526.371.000 | (4.926.371.000) | 40.600.000.000 | 500.000 | 33.149.667.000 | (1.449.667.000) | 31.700.000.000 |
| Tập đoàn Xăng dầu Việt Nam (PLX) | - | - | - | - | 370.000 | 14.719.049.340 | (844.049.340) | 13.875.000.000 |
| Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (KSB) [3] | 855.000 | 16.881.655.192 | (2.474.905.192) | 14.406.750.000 | 680.000 | 14.523.254.615 | (1.909.254.615) | 12.614.000.000 |
| Công ty CP Tập đoàn Hòa Phát (HPG) [3] | 350.000 | 7.417.713.631 | - | 7.945.000.000 | 530.000 | 13.879.570.100 | - | 14.124.500.000 |
| Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội (SHS) [3] | 330.000 | 5.459.591.100 | (1.202.591.100) | 4.257.000.000 | 300.000 | 5.459.591.100 | (1.619.591.100) | 3.840.000.000 |
| Công ty CP Nhiệt điện Phả Lại (PPC) [3] | 234.000 | 4.638.762.940 | (1.947.762.940) | 2.691.000.000 | 234.000 | 4.638.762.940 | (2.029.662.940) | 2.609.100.000 |
| Công ty CP Nhiệt điện Hải Phòng (HND) [1] | 180.400 | 3.516.992.420 | (1.398.237.372) | 2.118.755.048 | 180.400 | 3.516.992.420 | (1.155.187.421) | 2.361.804.999 |
| Công ty CP Tôn Đồng Á (GDA) [1] | 92.500 | 2.458.313.850 | (654.960.279) | 1.803.353.571 | 85.000 | 2.316.970.250 | - | 2.335.970.000 |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đa quốc gia I.D.I (IDI) [3] | 170.000 | 1.722.880.450 | (492.080.450) | 1.230.800.000 | 170.000 | 1.722.880.450 | (323.780.450) | 1.399.100.000 |
| Công ty CP Tập đoàn Thủy sản Minh Phú (MPC) [1] | 100.000 | 1.795.717.500 | (568.527.024) | 1.227.190.476 | 85.000 | 1.627.381.500 | (360.452.636) | 1.266.928.864 |
| Công ty CP Khai khoáng Vĩnh Sinh (MAX) [2] | 45.000 | 234.650.000 | - | - | 45.000 | 234.650.000 | - | - |
| Công ty CP Khoáng sản và Luyện kim Bắc Á (BAM) | 40.000 | 223.500.000 | (223.500.000) | - | 40.000 | 223.500.000 | (223.500.000) | - |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BID) [3] | 300.000 | 11.619.943.500 | (729.943.500) | 10.890.000.000 | - | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (HDG) [3] | 215.500 | 4.975.675.539 | - | 5.462.925.000 | - | - | - | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)
(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

MẪU SỐ B09a - DN

- [1] Giá trị hợp lý của cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCoM) được xác định là giá tham chiếu bình quân của những ngày có giao dịch khớp lệnh trong tháng 6/2025.
- [2] Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý do cổ phiếu này đã ngừng giao dịch.
- [3] Giá trị hợp lý của cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường của các công ty đại chúng đã niêm yết được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 30/6/2025.

7.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Số dư đầu kỳ

Trích lập dự phòng
Hoàn nhập dự phòng

| Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND |
|---|---|
| (9.915.145.502) (6.046.682.695) 1.342.949.340 | (8.684.866.700) (2.772.351.623) 6.492.441.281 |
| <u>(14.618.878.857)</u> | <u>(4.964.777.042)</u> |

Số dư cuối kỳ

7.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Ngắn hạn

Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín

Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam

Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP An Bình

Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông

Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á

Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Việt Á

Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Quốc dân

Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Quốc tế

Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong

Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

Trái phiếu Tập đoàn VinGroup - CTCP

Trái phiếu Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS

| 30/6/2025 VND | | 01/01/2025 VND | |
|------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| 307.449.338.684 | 307.449.338.684 | 345.256.000.000 | 345.256.000.000 |
| 28.264.000.000 | 28.264.000.000 | 45.691.000.000 | 45.691.000.000 |
| 10.700.000.000 | 10.700.000.000 | 37.374.000.000 | 37.374.000.000 |
| 37.335.000.000 | 37.335.000.000 | 47.296.000.000 | 47.296.000.000 |
| 20.013.000.000 | 20.013.000.000 | 22.529.000.000 | 22.529.000.000 |
| 36.435.000.000 | 36.435.000.000 | 30.310.000.000 | 30.310.000.000 |
| 32.205.000.000 | 32.205.000.000 | 40.949.000.000 | 40.949.000.000 |
| 50.545.000.000 | 50.545.000.000 | 29.518.000.000 | 29.518.000.000 |
| 28.911.000.000 | 28.911.000.000 | 20.078.000.000 | 20.078.000.000 |
| 20.881.000.000 | 20.881.000.000 | 14.988.000.000 | 14.988.000.000 |
| 27.781.000.000 | 27.781.000.000 | 47.023.000.000 | 47.023.000.000 |
| 9.500.000.000 | 9.500.000.000 | 9.500.000.000 | 9.500.000.000 |
| 4.879.338.684 | 4.879.338.684 | - | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)
(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

MẪU SỐ B09a - DN

7.4 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 30/6/2025 VND | | | 01/01/2025 VND | | |
|---|------------------|-----------------|----------------|-------------------|-----------------|----------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| Đầu tư vào công ty con | 2.757.555.677 | (280.078.416) | | 2.757.555.677 | (280.078.416) | |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 29.430.000.000 | (1.202.608.120) | | 29.430.000.000 | (1.201.493.062) | |

Thông tin chi tiết về khoản đầu tư vào công ty con của Công ty tại ngày 30/6/2025 như sau:

| Tên công ty con | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Vốn điều lệ (VND) | Giá gốc (VND) | Dự phòng (VND) | Giá trị hợp lý (VND) |
|--------------------------------------|------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|---------------|----------------|----------------------|
| Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D | 100 | 100 | 100 | 7.800.000.000 | 2.757.555.677 | (280.078.416) | |

Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D chưa góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 3 ngày 08/01/2015.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày 30/6/2025 như sau:

| Tên công ty liên kết | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Vốn điều lệ (VND) | Giá gốc (VND) | Dự phòng (VND) | Giá trị hợp lý (VND) |
|---|------------------|----------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
| Công ty LD Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP | 40 | 40 | 40 | 94.048.163.210 | 13.310.000.000 | - | |
| Công ty CP Thành Hưng | 31 | 31 | 31 | 80.000.000.000 | 16.120.000.000 | (1.202.608.120) | |
| Cộng | | | | 174.048.163.210 | 29.430.000.000 | (1.202.608.120) | |

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

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

MẪU SỐ B09a - DN

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

7.5 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

| | Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND |
|----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Số dư đầu kỳ | (1.481.571.478) | (1.479.024.507) |
| Trích lập dự phòng | (1.115.058) | (1.618.521) |
| Hoàn nhập dự phòng | - | - |
| Số dư cuối kỳ | (1.482.686.536) | (1.480.643.028) |

8. PHẢI THU KHÁC

| | 30/6/2025 VND | | 01/01/2025 VND | |
|---|----------------------|----------|----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Ngắn hạn | 5.289.737.381 | - | 7.214.115.281 | - |
| Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia | 300.000.000 | - | 2.126.947.087 | - |
| Lãi dự thu tiền gửi | 4.150.552.378 | - | 4.543.409.440 | - |
| Lãi dự thu trái phiếu | 452.080.034 | - | 464.198.629 | - |
| Phải thu tiền bán chứng khoán | 228.000.000 | - | - | - |
| Tạm ứng | 123.897.198 | - | 65.342.798 | - |
| Ký cược, ký quỹ | 15.000.000 | - | - | - |
| Phải thu khác | 20.207.771 | - | 14.217.327 | - |

9. HÀNG TỒN KHO

| | 30/6/2025 VND | | 01/01/2025 VND | |
|--------------------------------------|----------------------|----------|----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 1.153.816.422 | - | 1.844.543.251 | - |
| Hàng hóa | 70.006.491 | - | 60.189.528 | - |
| Cộng | 1.223.822.913 | - | 1.904.732.779 | - |

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 30/6/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| 10.1 Ngắn hạn | 144.170.499 | 291.132.938 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 46.939.745 | 85.418.652 |
| Chi phí trả trước khác | 97.230.754 | 205.714.286 |
| 10.2 Dài hạn | 9.535.120.847 | 7.512.711.058 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 9.535.120.847 | 7.511.105.084 |
| Chi phí trả trước khác | - | 1.605.974 |

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

MẪU SỐ B09a - DN

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cộng |
|-------------------------------|---------------------------|----------------------|--|---------------------------------|---------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | | |
| Tại 01/01/2025 | 2.958.869.475 | 932.158.743 | 4.538.260.327 | 130.215.333 | 8.559.503.878 |
| Tăng trong kỳ | - | - | - | - | - |
| Giảm trong kỳ | - | - | - | - | - |
| Tại 30/6/2025 | 2.958.869.475 | 932.158.743 | 4.538.260.327 | 130.215.333 | 8.559.503.878 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | | |
| Tại 01/01/2025 | 2.954.489.359 | 881.489.616 | 2.320.517.684 | 130.215.333 | 6.286.711.992 |
| Tăng trong kỳ | 4.380.067 | 26.155.510 | 308.344.868 | - | 338.880.445 |
| Khấu hao trong kỳ | 4.380.067 | 26.155.510 | 308.344.868 | - | 338.880.445 |
| Giảm trong kỳ | - | - | - | - | - |
| Tại 30/6/2025 | 2.958.869.426 | 907.645.126 | 2.628.862.552 | 130.215.333 | 6.625.592.437 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | | |
| Tại 01/01/2025 | 4.380.116 | 50.669.127 | 2.217.742.643 | - | 2.272.791.886 |
| Tại 30/6/2025 | 49 | 24.513.617 | 1.909.397.775 | - | 1.933.911.441 |

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết còn sử dụng tại ngày 30/6/2025 là 4.572.218.218 VND (tại ngày 01/01/2025 là 4.493.376.193 VND).

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

| | Tại 01/01/2025 | Tăng trong kỳ | Giảm trong kỳ | Tại 30/6/2025 |
|-------------------------------------|------------------------|----------------------|---------------|------------------------|
| BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ | | | | |
| Nguyên giá | 155.757.200.265 | - | - | 155.757.200.265 |
| Chung cư 197 Văn Cao | 87.657.353.240 | - | - | 87.657.353.240 |
| Nhà hợp khối lô S Văn Cao | 24.031.833.371 | - | - | 24.031.833.371 |
| Chung cư 195 Văn Cao | 44.068.013.654 | - | - | 44.068.013.654 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 101.437.931.125 | 2.595.043.626 | - | 104.032.974.751 |
| Chung cư 197 Văn Cao | 55.565.228.335 | 1.514.028.609 | - | 57.079.256.944 |
| Nhà hợp khối lô S Văn Cao | 14.965.444.391 | 305.868.856 | - | 15.271.313.247 |
| Chung cư 195 Văn Cao | 30.907.258.399 | 775.146.161 | - | 31.682.404.560 |
| Giá trị còn lại | 54.319.269.140 | | | 51.724.225.514 |
| Chung cư 197 Văn Cao | 32.092.124.905 | | | 30.578.096.296 |
| Nhà hợp khối lô S Văn Cao | 9.066.388.980 | | | 8.760.520.124 |
| Chung cư 195 Văn Cao | 13.160.755.255 | | | 12.385.609.094 |

Nguyên giá của bất động sản đầu tư đã khấu hao hết còn cho thuê tại ngày 30/6/2025 và ngày 01/01/2025 là 46.256.778.916 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại thời điểm báo cáo cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

MẪU SỐ B09a - DN

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | 30/6/2025 VND | | 01/01/2025 VND | |
|--|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Ngắn hạn | 1.268.331.662 | 1.268.331.662 | 1.001.152.182 | 1.001.152.182 |
| Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả | 658.878.909 | 658.878.909 | 231.462.645 | 231.462.645 |
| Chi nhánh Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Phòng - Điện lực Ngô Quyền | 427.416.264 | 427.416.264 | - | - |
| Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D | 231.462.645 | 231.462.645 | 231.462.645 | 231.462.645 |
| Các đối tượng khác | 609.452.753 | 609.452.753 | 769.689.537 | 769.689.537 |

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | 01/01/2025 VND | Số phải nộp trong kỳ VND | Số đã thực nộp trong kỳ VND | 30/6/2025 VND |
|--|----------------------|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng | 259.416.978 | 1.758.650.713 | 715.046.875 | 1.303.020.816 |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt | 2.202.797 | 15.954.546 | 13.510.490 | 4.646.853 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 3.543.962.293 | 2.499.713.190 | 3.543.962.293 | 2.499.713.190 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 93.669.622 | 2.617.900.899 | 2.626.833.178 | 84.737.343 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | - | 489.934.612 | 489.934.612 | - |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | 13.177.832 | 13.177.832 | - |
| Cộng | 3.899.251.690 | 7.395.331.792 | 7.402.465.280 | 3.892.118.202 |

15. PHẢI TRẢ KHÁC

| | 30/6/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--|----------------------|-----------------------|
| 15.1 Ngắn hạn | 1.386.653.131 | 18.962.933.852 |
| Kinh phí công đoàn | 356.501.793 | 270.491.293 |
| Cổ tức phải trả | - | 15.784.175.950 |
| Phải trả tiền điện, nước, vật tư xây lắp | 705.776.688 | 2.560.379.616 |
| Các khoản phải trả khác | 324.374.650 | 347.886.993 |
| 15.2 Dài hạn | 2.458.116.202 | 2.537.149.115 |
| Nhận ký quỹ, ký cược | 2.458.116.202 | 2.537.149.115 |

16. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

| | Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND |
|--------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Ngắn hạn | | |
| Số đầu kỳ | 625.539.135 | - |
| Trích lập dự phòng | 381.393.129 | 568.271.347 |
| Hoàn nhập dự phòng | (496.273.885) | - |
| Số cuối kỳ | 510.658.379 | 568.271.347 |

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

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

MẪU SỐ B09a - DN

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

| Diễn giải | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | LNST chưa phân phối | Cộng |
|---------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------|
| Tại ngày 01/01/2025 | 206.857.170.000 | 45.565.123 | 56.778.782.918 | 10.235.829.384 | 293.948.815.358 | 567.866.162.783 |
| Tăng trong kỳ | - | - | 1.912.868.576 | - | 11.683.071.792 | 13.595.940.368 |
| Lãi trong kỳ | - | - | - | - | 11.683.071.792 | 11.683.071.792 |
| Phân phối lợi nhuận | - | - | 1.912.868.576 | - | - | 1.912.868.576 |
| Giảm trong kỳ | - | - | - | - | 22.598.585.576 | 22.598.585.576 |
| Phân phối lợi nhuận | - | - | - | - | 22.598.585.576 | 22.598.585.576 |
| Tại ngày 30/6/2025 | 206.857.170.000 | 45.565.123 | 58.691.651.494 | 10.235.829.384 | 283.033.301.574 | 558.863.517.575 |

Đơn vị tính: VND

CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

| | 30/6/2025 | | 01/01/2025 | |
|-------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| | Tổng số | Vốn cổ phần thưởng | Vốn cổ phần ưu đãi | Tổng số |
| Vốn góp của các cổ đông | 206.857.170.000 | 206.857.170.000 | - | 206.857.170.000 |
| Cộng | 206.857.170.000 | 206.857.170.000 | - | 206.857.170.000 |

Đơn vị tính: VND

GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ CHIA CỔ TỨC, PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

a. Vốn góp của chủ sở hữu

| | Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|--|---------------------------------|---------------------------------|

| | | |
|----------------|-----------------|-----------------|
| Tại ngày 01/01 | 206.857.170.000 | 206.857.170.000 |
| Tăng trong kỳ | - | - |
| Giảm trong kỳ | - | - |
| Tại ngày 30/6 | 206.857.170.000 | 206.857.170.000 |

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

MÃ SỐ B09a - DN

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

| b. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND |
|--|--|--|
| Tại ngày 01/01 | 293.948.815.358 | 299.705.414.310 |
| Tăng trong kỳ | 11.683.071.792 | 23.911.846.532 |
| Lãi trong kỳ | 11.683.071.792 | 23.911.846.532 |
| Giảm trong kỳ | 22.598.585.576 | 2.642.536.481 |
| Chia cổ tức bằng tiền | 20.685.717.000 | - |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | 1.912.868.576 | 2.642.536.481 |
| Tại ngày 30/6 | 283.033.301.574 | 320.974.724.361 |
| c. Cổ phiếu | 30/6/2025 Cổ phiếu | 01/01/2025 Cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 20.685.717 | 20.685.717 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 20.685.717 | 20.685.717 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>20.685.717</i> | <i>20.685.717</i> |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 20.685.717 | 20.685.717 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>20.685.717</i> | <i>20.685.717</i> |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu) | 10.000 | 10.000 |

18. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

| <u>Nợ khó đòi đã xử lý</u> | 30/6/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--|--------------------------|---------------------------|
| Nhà ở Khu biệt thự An Phú | 1.915.743.350 | 1.915.743.350 |
| Công ty Công nghiệp tàu thủy và Xây dựng sông Hồng | 249.028.416 | 249.028.416 |
| Công ty XNK và Đầu tư xây dựng HN (Zong seng) | 50.000.000 | 50.000.000 |
| Cộng | 2.214.771.766 | 2.214.771.766 |
| <u>Ngoại tệ các loại</u> | 30/6/2025 | 01/01/2025 |
| Đô la Mỹ (USD) | 34,03 | 34,03 |

19. DOANH THU

| | Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND |
|--|--|--|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 29.507.686.762 | 35.886.170.532 |
| Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ | 20.800.874.386 | 21.767.406.629 |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 8.706.812.376 | 14.118.763.903 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | - | - |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 29.507.686.762 | 35.886.170.532 |

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

MẪU SỐ B09a - DN

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Giá vốn hàng bán, dịch vụ đã cung cấp | 16.366.039.478 | 15.881.695.483 |
| Giá vốn hợp đồng xây dựng | 5.667.687.941 | 9.040.810.589 |
| Cộng | 22.033.727.419 | 24.922.506.072 |

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND |
|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Lãi tiền gửi, lãi trái phiếu | 8.652.097.394 | 10.326.190.037 |
| Lãi bán các khoản đầu tư | 2.066.860.660 | 6.675.424.120 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 1.785.000.000 | 538.705.800 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | 93.817 | 65.902 |
| Cộng | 12.504.051.871 | 17.540.385.859 |

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Lãi tiền vay | 6.135 | 96.751 |
| Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư | 820.046.123 | 632.450.957 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá | - | 3.615.826 |
| Trích lập (hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 4.704.848.413 | (3.719.797.050) |
| Cộng | 5.524.900.671 | (3.083.633.516) |

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

| | Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 23.1 Chi phí bán hàng | 189.553.753 | 140.359.213 |
| Chi phí hoa hồng, môi giới | 95.977.397 | 47.310.000 |
| Chi phí bán hàng khác | 93.576.356 | 93.049.213 |
| 23.2 Chi phí quản lý doanh nghiệp | 3.103.597.670 | 3.249.622.146 |
| Chi phí nhân viên | 2.097.940.139 | 1.965.602.674 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 338.880.445 | 341.070.491 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 666.777.086 | 942.948.981 |

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

MẪU SỐ B09a - DN

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

24. THU NHẬP KHÁC

| | Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Lãi ứng vốn các công trình | 2.456.976.335 | 1.532.918.510 |
| Thu từ thanh lý phế liệu | 58.883.474 | 15.484.241 |
| Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình | 496.273.885 | - |
| Các khoản khác | 20.870.000 | 31.677.272 |
| Cộng | 3.033.003.694 | 1.580.080.023 |

25. CHI PHÍ KHÁC

| | Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND |
|--------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Phạt chậm nộp thuế | 10.177.832 | - |
| Cộng | 10.177.832 | - |

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND |
|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 5.428.976.391 | 9.685.180.313 |
| Chi phí nhân công | 10.174.187.097 | 10.761.319.039 |
| Chi phí khấu hao | 2.933.924.071 | 2.771.408.241 |
| Chi phí khác | 4.659.774.251 | 5.791.993.589 |
| Cộng | 23.196.861.810 | 29.009.901.182 |

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán (1) | 14.182.784.982 | 29.777.782.499 |
| Các khoản điều chỉnh tăng (2) | 100.780.966 | 90.603.134 |
| Chi phí khấu hao xe ô tô vượt mức quy định | 90.603.134 | 90.603.134 |
| Các khoản bị phạt | 10.177.832 | - |
| Các khoản điều chỉnh giảm (3) | 1.785.000.000 | 538.705.800 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 1.785.000.000 | 538.705.800 |
| Tổng lợi nhuận tính thuế (4)=(1)+(2)-(3) | 12.498.565.948 | 29.329.679.833 |
| Thuế suất thuế TNDN (5) | 20% | 20% |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (6)=(4)*(5) | 2.499.713.190 | 5.865.935.967 |

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

MẪU SỐ B09a - DN

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

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

Ban Giám đốc khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày 30/6/2025 làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày.

29. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

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

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

Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/6/2025

| | <u>Xây lắp</u> | <u>Dịch vụ</u> | Đơn vị tính: VND <u>Cộng</u> |
|---------------------------|----------------|----------------|---------------------------------|
| Tài sản | | | |
| Tài sản bộ phận | 71.097.117.142 | 72.000.316.949 | 143.097.434.091 |
| Tài sản không phân bổ | | | 433.166.444.900 |
| Cộng | | | 576.263.878.991 |
| Nợ phải trả | | | |
| Nợ phải trả bộ phận | 3.595.095.775 | 3.726.447.864 | 7.321.543.639 |
| Nợ phải trả không phân bổ | | | 10.078.817.777 |
| Cộng | | | 17.400.361.416 |

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

| | <u>Xây lắp</u> | <u>Dịch vụ</u> | Đơn vị tính: VND <u>Cộng</u> |
|------------------------------------|----------------|----------------|---------------------------------|
| Doanh thu thuần | 8.706.812.376 | 20.800.874.386 | 29.507.686.762 |
| Giá vốn hàng bán | 5.667.687.941 | 16.366.039.478 | 22.033.727.419 |
| Chi phí không phân bổ | | | 3.293.151.423 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | 12.504.051.871 |
| Chi phí tài chính | | | 5.524.900.671 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | | | 11.159.959.120 |
| Lãi (lỗ) khác | | | 3.022.825.862 |
| Lợi nhuận trước thuế | | | 14.182.784.982 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp | | | 2.499.713.190 |
| Lợi nhuận sau thuế | | | 11.683.071.792 |

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

MẪU SỐ B09a - DN

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính giữa niên độ)

Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2025

| | Xây lắp | Dịch vụ | Đơn vị tính: VND Cộng |
|---------------------------|----------------|----------------|--------------------------|
| Tài sản | | | |
| Tài sản bộ phận | 74.821.443.621 | 67.523.503.253 | 142.344.946.874 |
| Tài sản không phân bổ | | | 464.522.229.745 |
| Cộng | | | 606.867.176.619 |
| Nợ phải trả | | | |
| Nợ phải trả bộ phận | 2.807.357.317 | 1.001.152.182 | 3.808.509.499 |
| Nợ phải trả không phân bổ | | | 35.192.504.337 |
| Cộng | | | 39.001.013.836 |

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024

| | Xây lắp | Dịch vụ | Đơn vị tính: VND Cộng |
|------------------------------------|----------------|----------------|--------------------------|
| Doanh thu thuần | 14.118.763.903 | 21.767.406.629 | 35.886.170.532 |
| Giá vốn hàng bán | 9.040.810.589 | 15.881.695.483 | 24.922.506.072 |
| Chi phí không phân bổ | | | 3.389.981.359 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | 17.540.385.859 |
| Chi phí tài chính | | | (3.083.633.516) |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | | | 28.197.702.476 |
| Lãi (lỗ) khác | | | 1.580.080.023 |
| Lợi nhuận trước thuế | | | 29.777.782.499 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp | | | 5.865.935.967 |
| Lợi nhuận sau thuế | | | 23.911.846.532 |

Bộ phận theo khu vực địa lý

Ban Giám đốc cho rằng Công ty chỉ có một bộ phận địa lý là Thành phố Hải Phòng, Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

30. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 11 tháng 8 năm 2025

Tổng Giám đốc



Vũ Thị Vân Thường

Lưu Thị Phương

Nguyễn Thị Thúy