
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B01a - DN

Đơn vị tính: VND

| Stt | TÀI SẢN | Mã số | TM | Số cuối 31/12/2025 | Số đầu 01/01/2025 |
|-------------|---|------------|------------|------------------------|------------------------|
| A - | TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 515.516.618.584 | 512.056.420.336 |
| I. | Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 1.806.913.043 | 2.463.121.333 |
| 1. | Tiền | 111 | | 1.806.913.043 | 883.121.333 |
| 2. | Các khoản tương đương tiền | 112 | | | 1.580.000.000 |
| II. | Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 444.557.806.365 | 431.353.124.213 |
| 1. | Chứng khoán kinh doanh | 121 | V.2 | 78.008.204.932 | 96.012.269.715 |
| 2. | Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | V.2 | (7.823.728.019) | (9.915.145.502) |
| 3. | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | V.2 | 374.373.329.452 | 345.256.000.000 |
| III. | Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 68.227.062.396 | 76.044.309.073 |
| 1. | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.4 | 61.199.537.226 | 68.830.193.792 |
| 2. | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | | |
| 3. | Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.5 | 7.027.525.170 | 7.214.115.281 |
| IV. | Hàng tồn kho | 140 | | 209.861.107 | 1.904.732.779 |
| 1. | Hàng tồn kho | 141 | V.6 | 209.861.107 | 1.904.732.779 |
| V. | Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 714.975.673 | 291.132.938 |
| 1. | Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.7 | 714.975.673 | 291.132.938 |
| 2. | Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | | |
| B - | TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 88.681.353.952 | 94.810.756.283 |
| I | Tài sản cố định | 220 | | 1.603.493.474 | 2.272.791.886 |
| 1. | Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.8 | 1.603.493.474 | 2.272.791.886 |
| | Nguyên giá | 222 | | 8.511.583.878 | 8.559.503.878 |
| | Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (6.908.090.404) | (6.286.711.992) |
| II. | Bất động sản đầu tư | 230 | V.9 | 49.129.181.888 | 54.319.269.140 |
| | Nguyên giá | 231 | | 155.757.200.265 | 155.757.200.265 |
| | Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (106.628.018.377) | (101.437.931.125) |
| III. | Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 28.226.499.362 | 30.705.984.199 |
| 1. | Đầu tư vào công ty con | 251 | V.3 | | 2.757.555.677 |
| 2. | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | V.3 | 29.430.000.000 | 29.430.000.000 |
| 3. | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | V.3 | (1.203.500.638) | (1.481.571.478) |
| 4. | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | V.3 | | |
| IV. | Tài sản dài hạn khác | 260 | | 9.722.179.228 | 7.512.711.058 |
| 1. | Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.7 | 9.722.179.228 | 7.512.711.058 |
| | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 604.197.972.536 | 606.867.176.619 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

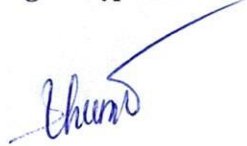
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B01a - DN

Đơn vị tính: VND

| Stt | NGUỒN VỐN | Mã số | TM | Số cuối 31/12/2025 | Số đầu 01/01/2025 |
|------------|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| C - | NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 37.923.125.574 | 39.001.013.836 |
| I. | Nợ ngắn hạn | 310 | | 35.280.502.944 | 36.463.864.721 |
| 1. | Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.10 | 968.363.056 | 1.001.152.182 |
| 2. | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | | 168.067.456 |
| 3. | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.11 | 4.265.957.348 | 3.899.251.690 |
| 4. | Phải trả người lao động | 314 | | 2.581.814.486 | 2.331.844.526 |
| 5. | Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | | 194.514.397 | 944.093.167 |
| 6. | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | V.14 | | 2.181.818.182 |
| 7. | Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.12 | 21.991.723.913 | 18.962.933.852 |
| 8. | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | | | |
| 9. | Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | 491.140.680 | 625.539.135 |
| 10. | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 4.786.989.064 | 6.349.164.531 |
| II. | Nợ dài hạn | 330 | | 2.642.622.630 | 2.537.149.115 |
| 1. | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | V.14 | | |
| 2. | Phải trả dài hạn khác | 337 | V.12 | 2.642.622.630 | 2.537.149.115 |
| D - | NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 566.274.846.962 | 567.866.162.783 |
| I. | Vốn chủ sở hữu | 410 | V.15 | 566.274.846.962 | 567.866.162.783 |
| 1. | Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 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 | | 45.565.123 | 45.565.123 |
| 3. | Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 58.691.651.494 | 56.778.782.918 |
| 4. | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | 10.235.829.384 | 10.235.829.384 |
| 5. | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 290.444.630.961 | 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 | | 19.094.401.179 | 17.571.654.529 |
| | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 604.197.972.536 | 606.867.176.619 |

Người lập biểu



Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng



Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 14 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Bùi Thị Ngọc Anh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 4 năm 2025

Mẫu số B02a - DN

Đơn vị tính: VND

| Stt | CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Quý 4/2025 | Quý 4/2024 | Lũy kế từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 | Lũy kế từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 |
|-----|---|-------|------|----------------|----------------|---|---|
| 1. | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | V.17 | 23.221.794.942 | 21.919.946.015 | 73.201.383.127 | 78.498.815.539 |
| 2. | Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | 1.942.560 | | 2.584.317 | |
| 3. | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 23.219.852.382 | 21.919.946.015 | 73.198.798.810 | 78.498.815.539 |
| 4. | Giá vốn hàng bán | 11 | V.18 | 15.051.728.838 | 16.293.185.065 | 52.402.126.392 | 58.626.574.833 |
| 5. | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 8.168.123.544 | 5.626.760.950 | 20.796.672.418 | 19.872.240.706 |
| 6. | Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | V.19 | 9.868.911.271 | 6.853.733.134 | 32.460.020.818 | 33.242.193.107 |
| 7. | Chi phí tài chính | 22 | V.20 | 2.970.752.293 | 4.371.174.566 | 1.934.606.051 | 2.323.365.605 |
| | Trong đó: chi phí lãi vay | 23 | | | 96.751 | 1.947.664 | 96.751 |
| 8. | Chi phí bán hàng | 25 | V.21 | 1.085.812.824 | 107.254.768 | 1.993.553.966 | 327.090.497 |
| 9. | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | V.21 | 2.035.542.210 | 1.726.459.905 | 7.154.901.740 | 6.398.350.013 |
| 10. | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 11.944.927.488 | 6.275.604.845 | 42.173.631.479 | 44.065.627.698 |
| 11. | Thu nhập khác | 31 | V.22 | 1.676.136.953 | 2.034.068.445 | 6.372.094.166 | 5.716.205.100 |
| 12. | Chi phí khác | 32 | V.23 | 1.236.716 | 104.484.513 | 11.414.548 | 1.250.106.930 |
| 13. | Lợi nhuận khác | 40 | | 1.674.900.237 | 1.929.583.932 | 6.360.679.618 | 4.466.098.170 |
| 14. | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 13.619.827.725 | 8.205.188.777 | 48.534.311.097 | 48.531.725.868 |
| 15. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | V.24 | 2.102.687.737 | 1.553.398.971 | 8.754.192.918 | 10.274.354.339 |
| 16. | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 11.517.139.988 | 6.651.789.806 | 39.780.118.179 | 38.257.371.529 |
| 17. | Lãi cơ bản trên cổ phiếu | | | 557 | 322 | 1.923 | 1.849 |

Người lập biểu

Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng

Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 14 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Bùi Thị Ngọc Anh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B03a – DN
Đơn vị tính: VND

| Stt | CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 | Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 |
|------|---|-------|-----|---------------------------------|---------------------------------|
| I. | Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. | <i>Lợi nhuận kế toán trước thuế</i> | 01 | | 48.534.311.097 | 48.531.725.868 |
| 2. | Điều chỉnh cho các khoản: | | | | |
| - | Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | | 5.811.465.664 | 5.573.012.557 |
| - | Các khoản dự phòng | 03 | | (2.503.886.778) | 1.858.364.908 |
| - | Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | (29.776) | 6.193 |
| - | Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (26.396.689.964) | (21.316.194.752) |
| - | Chi phí lãi vay | 06 | | 1.947.664 | 96.751 |
| 3. | <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i> | 08 | | 25.447.117.907 | 34.647.011.525 |
| - | Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 5.585.323.933 | (30.584.308.337) |
| - | Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | 1.694.871.672 | (987.694.820) |
| - | Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | | 1.466.428.122 | (20.430.093.674) |
| - | Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | (2.633.310.905) | (382.729.921) |
| - | Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | 18.004.064.783 | (12.849.339.615) |
| - | Lãi vay đã trả | 14 | | (1.947.664) | (96.751) |
| - | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (8.575.493.429) | (11.219.904.895) |
| - | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (1.562.175.467) | (1.731.125.877) |
| | <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i> | 20 | | 39.424.878.952 | (43.538.282.365) |
| II. | Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác | 21 | | 47.920.000 | (2.685.851.387) |
| 2 | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác | 22 | | | |
| 3 | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (679.947.621.135) | (747.746.400.000) |
| 4 | Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 650.830.831.683 | 792.624.598.440 |
| 5 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 25.457.645.384 | 22.631.776.353 |
| | <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i> | 30 | | (3.611.224.068) | 64.824.123.406 |
| III. | Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1 | Tiền thu từ đi vay | 33 | | 53.695.259.914 | 523.122.174 |
| 2 | Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (53.695.259.914) | (523.122.174) |
| 3 | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (36.469.892.950) | (25.516.544.450) |
| | <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i> | 40 | | (36.469.892.950) | (25.516.544.450) |
| | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 50 | | (656.238.066) | (4.230.703.409) |
| | Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | V.1 | 2.463.121.333 | 6.693.830.935 |
| | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | 29.776 | (6.193) |
| | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70 | V.1 | 1.806.913.043 | 2.463.121.333 |

Người lập biểu

Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng

Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 14 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc

Bui Thị Ngọc Anh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH:**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****1. Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) 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 20 ngày 27/10/2025 do Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng cấp.

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

Trụ sở chính của Công ty: tầng 3 tòa nhà Htower II số 195 Văn Cao, Phường Gia Viên, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh: xây dựng và kinh doanh dịch vụ lưu trú.**3. Ngành nghề kinh doanh:**

Xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình giao thông, cầu cống, khách sạn; căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà hàng, kinh doanh bất động sản; dịch vụ tắm hơi và dịch vụ tăng cường sức khỏe, hoạt động của các câu lạc bộ thể thao.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: 12 tháng.**5. Nhân viên:**

Số nhân viên thường xuyên Công ty tại ngày 31/12/2025 là 108 người và tại ngày 01/01/2025 là 113 người.

6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính: các thông tin trên báo cáo tài chính có thể so sánh được.**II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính 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 thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**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).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến biến động giá trị.

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 hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

4. Các khoản đầu tư tài chính

4.1 Chứng khoán kinh doanh:

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu 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.

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 lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của chúng được trích lập phù hợp với quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 của Bộ Tài chính.

- Đối với chứng khoán đã niêm yết thì giá chứng khoán thực tế trên thị trường được tính theo giá đóng cửa tại ngày cuối kỳ;

- 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 trong 30 ngày cuối kỳ.

Khi nhượng bán chứng khoán kinh doanh, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

4.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn báo gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm trái phiếu bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng.

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 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.

4.3 Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào đơn vị khác gồm các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư góp vốn khác với mục đích nắm giữ lâu dài.

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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc.

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 được trích lập phù hợp với quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 của Bộ Tài chính.

5. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu là số tiền có thể thu hồi của các khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 của Bộ Tài chính.

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, chi phí chế biến 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.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm các chi phí thực tế phát sinh của các công trình xây dựng đang thực hiện.

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.

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 hoặc giá trị còn lại chia cho thời gian hữu dụng còn lại (đối với các tài sản có thay đổi thời gian khấu hao), phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian tính khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:

| | <u>Số năm</u> |
|---------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 06 – 25 |
| Máy móc, thiết bị | 03 – 07 |
| Phương tiện vận tải | 06 – 10 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 – 05 |

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm 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.

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 là 25 năm, phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính.

9. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được ghi nhận theo thực tế phát sinh, bao gồm chi phí sửa chữa tài sản - cải tạo nội thất, chi phí bảo hiểm và chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng.

Chi phí sửa chữa tài sản - cải tạo nội thất được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tối đa là 5 năm;

Chi phí trả trước là công cụ, dụng cụ xuất dùng, chi phí bảo hiểm được,... phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ từ 1 đến 3 năm;

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, bao gồm: cô tức phải trả; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ và các khoản khác.

11. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng.

Trích trước giá vốn của các công trình xây dựng đang thi công theo ước tính của Ban Tổng Giám đốc Công ty.

12. Dự phòng phải trả

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 báo cáo.

Dự phòng phải trả bao gồm: bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây dựng và dự phòng phải trả khác.

13. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện phản ánh khoản khách hàng trả trước tiền thuê căn hộ của Công ty.

14. Vốn 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.

- Công ty phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên và Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

15. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

Đối với 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 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 do bán chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

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.

16. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu, bao gồm: trị giá vốn của hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ; chi phí khấu hao, sửa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động.

17. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: lỗ do bán chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư tài chính dài hạn, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất các khoản đầu tư.

Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong kỳ của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ.

18. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh chi phí nhân viên bán hàng thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, 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; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý doanh nghiệp; khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế nhà đất, tiền thuê đất; chi phí điện, nước, điện thoại, dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác.

19. Thuế

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong kỳ. Việc xác định các loại thuế của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế.

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 chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

20. Bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng 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.

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

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Tiền mặt | 2.963.472 | 11.521.565 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 1.803.949.571 | 871.599.768 |
| Các khoản tương đương tiền | | 1.580.000.000 |
| Cộng | 1.806.913.043 | 2.463.121.333 |

2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN:

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Chứng khoán kinh doanh | 78.008.204.932 | 96.012.269.715 |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | (7.823.728.019) | (9.915.145.502) |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 374.373.329.452 | 345.256.000.000 |
| <i>Tiền gửi kỳ hạn trên 3 tháng đến dưới 12 tháng</i> | <i>364.837.000.000</i> | <i>335.756.000.000</i> |
| <i>Trái phiếu kỳ hạn trên 3 tháng đến dưới 12 tháng</i> | <i>9.536.329.452</i> | <i>9.500.000.000</i> |
| Cộng | 444.557.806.365 | 431.353.124.213 |

CHI TIẾT CHỨNG KHOÁN KINH DOANH VÀ DỰ PHÒNG GIẢM GIÁ CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

| | 31/12/2025 | | | | Đơn vị tính: VND | | | |
|--|------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| | Số lượng | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Số lượng | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| | | | | | | | | |
| a. Chứng khoán kinh doanh (cổ phiếu) | 2.779.400 | 78.008.204.932 | (7.823.728.019) | 70.239.661.913 | 3.219.400 | 96.012.269.715 | (9.915.145.502) | 86.126.403.863 |
| C.ty CP khai khoáng và CK hữu nghị Vĩnh Sinh (MAX) (*) | 45.000 | | | | 45.000 | 234.650.000 | | |
| Công ty CP Khoáng sản và Luyện kim Bắc Á (BAM) (*) | 40.000 | | | - | 40.000 | 223.500.000 | (223.500.000) | - |
| Công ty CP Nhiệt điện Hải Phòng (HND) | 180.400 | 3.516.992.420 | (1.610.948.768) | 1.906.043.652 | 180.400 | 3.516.992.420 | (1.155.187.421) | 2.361.804.999 |
| Công ty CP nhiệt điện Phả Lại (PPC) | 234.000 | 4.638.762.940 | (2.331.522.940) | 2.307.240.000 | 234.000 | 4.638.762.940 | (2.029.662.940) | 2.609.100.000 |
| Công ty CP sữa Việt Nam (VNM) | 565.000 | 35.738.094.000 | (1.160.094.000) | 34.578.000.000 | 500.000 | 33.149.667.000 | (1.449.667.000) | 31.700.000.000 |
| Công ty CP tập đoàn Hòa Phát (HPG) | | | | - | 530.000 | 13.879.570.100 | | 14.124.500.000 |
| Công ty CP khoáng sản và XD Bình Dương (KSB) | 700.000 | 13.237.622.897 | (1.267.622.897) | 11.970.000.000 | 680.000 | 14.523.254.615 | (1.909.254.615) | 12.614.000.000 |
| Công ty CP dầu tư và phát triển đa quốc gia (IDI) | 200.000 | 1.969.349.600 | (611.349.600) | 1.358.000.000 | 170.000 | 1.722.880.450 | (323.780.450) | 1.399.100.000 |
| Công ty CP tập đoàn thủy sản Minh Phú (MPC) | 100.000 | 1.795.717.500 | (116.891.413) | 1.678.826.087 | 85.000 | 1.627.381.500 | (360.452.636) | 1.266.928.864 |
| Công ty CP chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội (SHS) | | | | - | 300.000 | 5.459.591.100 | (1.619.591.100) | 3.840.000.000 |
| Công ty CP tôn Đông Á (GDA) | 130.000 | 2.630.321.475 | (469.269.301) | 2.161.052.174 | 85.000 | 2.316.970.250 | | 2.335.970.000 |
| Tập đoàn xăng dầu Việt Nam (PLX) | 185.000 | 6.668.102.870 | (137.602.870) | 6.530.500.000 | 370.000 | 14.719.049.340 | (844.049.340) | 13.875.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB) | 200.000 | 3.214.815.000 | | 3.270.000.000 | | | | |
| Công ty CP chứng khoán TP HCM (HCM) | 200.000 | 4.598.426.230 | (118.426.230) | 4.480.000.000 | | | | |

(*): Công ty đã xử lý tổn thất của khoản đầu tư này do các cổ phiếu MAX đã hủy niêm yết từ năm 2015. Ngày 11/01/2024, 08/11/2024 và 29/3/2025, Công ty đã gửi công văn đến Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, Công ty CP khai khoáng và cơ khí hữu nghị Vĩnh Sinh đề nghị cung

cấp Báo cáo tài chính để xác định giá trị hợp lý. Công văn đã gửi được đến nay Công ty chưa nhận được thư trả lời. Công ty cổ phần khoáng sản và luyện kim Bắc Á đã Quyết định mở thủ tục phá sản ngày 25/3/2024 tại Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn.

b. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

| | <div>Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025</div> <div>VND</div> | <div>Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024</div> <div>VND</div> |
|--|--|--|
| Số dư đầu kỳ | (9.915.145.502) | (8.684.866.700) |
| Trích lập dự phòng | (1.867.536.028) | (7.077.776.252) |
| Hoàn nhập dự phòng | 3.500.803.511 | 5.847.497.450 |
| Các khoản dự phòng đã sử dụng (BAM, MAX) | 458.150.000 | - |
| Số dư cuối kỳ | (7.823.728.019) | (9.915.145.502) |

3. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | VND |
| Đầu tư vào công ty liên kết (*) | 29.430.000.000 | (1.203.500.638) | 29.430.000.000 | (1.201.493.062) |

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày 31/12/2025 như sau:

| Tên công ty liên kết | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá gốc (VND) | Dự phòng (VND) | Giá trị hợp lý (VND) |
|---------------------------|------------------|----------------|-----------------|----------------------|
| Công ty LD Làng quốc tế | | | | |
| Hướng Dương GS – HP (*) | 40 | 13.310.000.000 | | |
| Công ty CP Thành Hưng (*) | 31 | 16.120.000.000 | (1.203.500.638) | |
| Cộng | | 29.430.000.000 | (1.203.500.638) | |

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

Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

| | Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND |
|--|---|---|
| Số dư đầu kỳ | (1.481.571.478) | (1.479.024.507) |
| Trích lập dự phòng | (2.479.484.837) | (2.546.971) |
| Hoàn nhập dự phòng | | |
| Các khoản dự phòng đã sử dụng (Haco3D) | 2.757.555.677 | |
| Số dư cuối kỳ | (1.203.500.638) | (1.481.571.478) |

4. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu của khách hàng | 58.260.030.912 | 65.380.950.476 |
| <i>Công ty liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS-HP</i> | <i>58.260.030.912</i> | <i>65.380.950.476</i> |
| Các khoản phải thu của khách hàng khác | 2.939.506.314 | 3.449.243.316 |
| Cộng | 61.199.537.226 | 68.830.193.792 |

5. PHẢI THU KHÁC

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|----------------------|----------|----------------------|----------|
| | VND | | VND | |
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Tạm ứng | 43.397.198 | - | 65.342.798 | - |
| Phải thu về lợi nhuận được chia của CT LD Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP | 1.015.927.324 | - | 1.712.277.087 | - |
| Lãi dự thu TGNH | 5.659.711.971 | - | 4.543.409.440 | - |
| Lãi dự thu trái phiếu | 230.024.363 | - | 464.198.629 | - |
| Phải thu thuế TNCN | 15.469.283 | - | | - |
| Phải thu khác | 62.995.031 | - | 428.887.327 | - |
| Cộng | 7.027.525.170 | - | 7.214.115.281 | - |

6. HÀNG TỒN KHO

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|--------------------------------------|--------------------|----------|----------------------|----------|
| | VND | | VND | |
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu, CCDC | | - | | - |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | | - | 1.844.543.251 | - |
| Hàng hóa | 209.861.107 | - | 60.189.528 | - |
| Cộng | 209.861.107 | - | 1.904.732.779 | - |

7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| a. Ngắn hạn | 714.975.673 | 291.132.938 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 435.741.005 | 85.418.652 |
| Chi phí khác (bảo hiểm, phí VNPT) | 279.234.668 | 205.714.286 |
| b. Dài hạn | 9.722.179.228 | 7.512.711.058 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 9.722.179.228 | 7.511.105.084 |
| Phí đường bộ | | 1.605.974 |

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

| | Nhà cửa vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, TBTD | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tổng |
|------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------|
| 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 | | 47.920.000 | | | 47.920.000 |
| Tại ngày cuối kỳ | 2.958.869.475 | 884.238.743 | 4.538.260.327 | 130.215.333 | 8.511.583.878 |
| 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 | 4.380.116 | 48.228.834 | 616.689.462 | 0 | 669.298.412 |
| Khấu hao trong kỳ | 4.380.116 | 48.228.834 | 616.689.462 | | 669.298.412 |
| Giảm trong kỳ | | 47.920.000 | | | 47.920.000 |
| Tại ngày cuối kỳ | 2.958.869.475 | 881.798.450 | 2.937.207.146 | 130.215.333 | 6.908.090.404 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | | |
| Tại 01/01/2025 | 4.380.116 | 50.669.127 | 2.217.742.643 | - | 2.272.791.886 |
| Tại ngày cuối kỳ | 0 | 2.440.293 | 1.601.053.181 | 0 | 1.603.493.474 |

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND
Số cuối kỳ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

| | Số đầu kỳ | Tăng trong kỳ | Giảm trong kỳ | Số cuối kỳ |
|---------------------------|------------------------|----------------------|---------------|------------------------|
| Nguyên giá | 155.757.200.265 | | | 155.757.200.265 |
| Chung cư lô Q 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 lô S Văn Cao | 44.068.013.654 | | | 44.068.013.654 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 101.437.931.125 | 5.190.087.252 | - | 106.628.018.377 |
| Chung cư lô Q Văn Cao | 55.565.228.325 | 3.028.057.212 | | 58.593.285.537 |
| Nhà hợp khối lô S Văn Cao | 14.965.444.394 | 611.737.716 | | 15.577.182.110 |
| Chung cư lô S Văn Cao | 30.907.258.406 | 1.550.292.324 | | 32.457.550.730 |
| Giá trị còn lại | 54.319.269.140 | | | 49.129.181.888 |
| Chung cư lô Q Văn Cao | 32.092.124.915 | | | 29.064.067.703 |
| Nhà hợp khối lô S Văn Cao | 9.066.388.977 | | | 8.454.651.261 |
| Chung cư lô S Văn Cao | 13.160.755.248 | | | 11.610.462.924 |

10. PHẢI TRẢ NHÀ CUNG CẤP

| | <u>31/12/2025</u> <u>VND</u> | <u>01/01/2025</u> <u>VND</u> |
|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Ngắn hạn | 968.363.056 | 1.001.152.182 |
| Phải trả cho các nhà cung cấp | 968.363.056 | 1.001.152.182 |

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | <u>01/01/2025</u> <u>VND</u> | <u>Số phải nộp trong kỳ</u> <u>VND</u> | <u>Số đã thực nộp trong kỳ</u> <u>VND</u> | <u>31/12/2025</u> <u>VND</u> |
|---------------------------------|---------------------------------|---|--|---------------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng | 259.416.978 | 4.422.228.312 | 4.233.610.573 | 448.034.717 |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt | 2.202.797 | 30.597.902 | 31.437.063 | 1.363.636 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 3.543.962.293 | 8.754.192.918 | 8.573.962.293 | 3.724.192.918 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 93.669.622 | 3.151.227.536 | 3.152.531.081 | 92.366.077 |
| Tiền thuê đất, thuế SD ĐPN | | 1.325.675.870 | 1.325.675.870 | 0 |
| Phí, lệ phí, các loại thuế khác | | 13.320.691 | 13.320.691 | 0 |
| Thuế môn bài | | 3.000.000 | 3.000.000 | 0 |
| Cộng | <u>3.899.251.690</u> | <u>17.700.243.229</u> | <u>17.333.537.571</u> | <u>4.265.957.348</u> |

12. PHẢI TRẢ KHÁC

| | <u>31/12/2025</u> <u>VND</u> | <u>01/01/2025</u> <u>VND</u> |
|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| a. Ngắn hạn | 21.991.723.913 | 18.962.933.852 |
| Kinh phí công đoàn | 367.696.793 | 270.491.293 |
| Cổ tức phải trả | 20.685.717.000 | 16.224.893.250 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 938.310.120 | 2.467.549.309 |
| b. Dài hạn | 2.642.622.630 | 2.537.149.115 |
| Nhận ký quỹ, ký cược | 2.642.622.630 | 2.537.149.115 |

13. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

| | Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND |
|---|---|---|
| Số dư đầu kỳ | 625.539.135 | |
| Trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng | 872.533.809 | 1.193.810.482 |
| Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây dựng | (1.006.932.264) | (568.271.347) |
| Các khoản dự phòng đã sử dụng | | |
| Số dư cuối kỳ | 491.140.680 | 625.539.135 |

14. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| a. Ngắn hạn | | 2.181.818.182 |
| Doanh thu chưa thực hiện | | 2.181.818.182 |

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

BẢNG DỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

| 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 | Tổng |
|---------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------|
| 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 | - | 39.780.118.179 | 41.692.986.755 |
| Lãi trong kỳ | - | - | - | - | 39.780.118.179 | 39.780.118.179 |
| Phân phối lợi nhuận | - | - | 1.912.868.576 | - | - | 1.912.868.576 |
| Giảm trong kỳ | - | - | - | - | 43.284.302.576 | 43.284.302.576 |
| Phân phối lợi nhuận | - | - | - | - | 43.284.302.576 | 43.284.302.576 |
| Tại ngày cuối kỳ | 206.857.170.000 | 45.565.123 | 58.691.651.494 | 10.235.829.384 | 290.444.630.961 | 566.274.846.962 |

CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

| Diễn giải | 31/12/2025 | | | 01/01/2025 | | |
|-------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| | Tổng số | Vốn cổ phần thường | Vốn cổ phần ưu đãi | Tổng số | Vốn cổ phần thường | Vốn cổ phần ưu đãi |
| Vốn góp của các cổ đông | 206.857.170.000 | 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 | 206.857.170.000 | - |



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

| a. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Từ 01/01/2025 đến | Từ 01/01/2024 đến |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| | VND | VND |
| Tại ngày 01/01 | 293.948.815.358 | 299.705.414.310 |
| Tăng trong kỳ | 39.780.118.179 | 38.257.371.529 |
| Lợi nhuận trong kỳ | 39.780.118.179 | 38.257.371.529 |
| Giảm trong kỳ | 43.284.302.576 | 44.013.970.481 |
| Chia cổ tức năm trước bằng tiền | 20.685.717.000 | 20.685.717.000 |
| Chia cổ tức năm nay bằng tiền | 20.685.717.000 | 20.685.717.000 |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | 1.912.868.576 | 2.642.536.481 |
| Tại ngày cuối kỳ | 290.444.630.961 | 293.948.815.358 |

| b. Cổ phiếu | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------|------------|
| | Cổ phiếu | 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 |
| Cổ phiếu phổ thông | 20.685.717 | 20.685.717 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 20.685.717 | 20.685.717 |
| Cổ phiếu phổ thông | 20.685.717 | 20.685.717 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu) | 10.000 | 10.000 |

16. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---------------|---------------|
| a. <u>Ngoại tệ các loại:</u> | USD | USD |
| Đô la Mỹ (USD) | 34.03 | 34.03 |
| b. <u>Nợ khó đòi đã xử lý:</u> | VND | VND |
| Khách mua nhà ở khu Biệt thự An Phú | 1.915.743.350 | 1.915.743.350 |
| Công ty CN tàu thủy và XD Sông Hồng | 249.028.416 | 249.028.416 |
| Công ty XNK và đầu tư XD HN (Zong sheng) | 50.000.000 | 50.000.000 |
| c. <u>Cổ phiếu đã rời sàn:</u> | | |
| Công ty CP khoáng sản và luyện kim Bắc Á (BAM) | 223.500.000 | |
| Công ty CP khai khoáng và cơ khí Hữu Nghị Vĩnh Sinh | 234.650.000 | |

17. DOANH THU

| | Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 | Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 73.198.798.810 | 78.498.815.539 |
| Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ | 52.059.702.355 | 44.570.584.343 |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 21.139.096.455 | 33.928.231.196 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | | |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 73.198.798.810 | 78.498.815.539 |

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND |
|---------------------------------------|--|--|
| Giá vốn hàng bán, dịch vụ đã cung cấp | 37.414.094.611 | 33.245.810.466 |
| Giá vốn hợp đồng xây dựng | 14.988.031.781 | 25.380.764.367 |
| Cộng | 52.402.126.392 | 58.626.574.833 |

19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND |
|--------------------------------------|--|--|
| Lãi tiền gửi, lãi trái phiếu | 19.154.993.567 | 20.189.508.952 |
| Lãi bán các khoản đầu tư chứng khoán | 8.348.966.110 | 11.925.932.252 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 4.955.967.324 | 1.126.685.800 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | 93.817 | 66.103 |
| Cộng | 32.460.020.818 | 33.242.193.107 |

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND |
|---|--|--|
| Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính | 1.085.455.530 | 1.088.141.941 |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | (1.631.259.907) | 1.232.825.773 |
| Dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư Haco3D | 2.477.477.261 | |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá | 985.503 | 2.301.140 |
| Lãi tiền vay | 1.947.664 | 96.751 |
| Chi phí tài chính khác | | |
| Cộng | 1.934.606.051 | 2.323.365.605 |

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

| | Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND |
|--|--|--|
| a. Chi phí bán hàng | 1.993.553.966 | 327.090.497 |
| Chi phí nhân viên | 109.098.730 | 193.403.071 |
| Chi phí khác | 1.884.455.236 | 133.687.426 |
| b. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 7.154.901.740 | 6.398.350.013 |
| Chi phí nhân viên | 4.834.257.567 | 4.263.339.453 |
| Chi phí thuế, lệ phí | 368.588.970 | 365.468.847 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 669.298.412 | 682.140.983 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài, khác | 1.282.756.791 | 1.087.400.730 |

22. THU NHẬP KHÁC

| | Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND |
|--|--|--|
| Thu nhập từ thanh lý TSCĐ, công cụ dụng cụ | 234.651.656 | 23.293.959 |
| Các khoản lãi chậm trả theo hợp đồng | 4.779.745.408 | 3.621.331.350 |
| Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình | 1.006.932.264 | 568.271.347 |
| Công nợ phải trả theo BBKT thuế | | 1.016.541.801 |
| Công nợ phải trả | 274.988.838 | |
| Thu nhập khác | 75.776.000 | 486.766.643 |
| Cộng | 6.372.094.166 | 5.716.205.100 |

23. CHI PHÍ KHÁC

| | Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND |
|------------------------------------|--|--|
| Phạt vi phạm hành chính | | 1.250.000 |
| Phạt VPHC thuế, phạt chậm nộp thuế | | 1.247.372.417 |
| Chi phí khác | 11.414.548 | 1.484.513 |
| Cộng | 11.414.548 | 1.250.106.930 |

24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND |
|--|--|--|
| Tổng lợi nhuận kế toán (1) | 48.534.311.097 | 48.531.725.868 |
| Các khoản điều chỉnh tăng (2) | 192.620.816 | 1.431.313.198 |
| Chi phí khấu hao ô tô vượt mức quy định | 181.206.268 | 181.206.268 |
| Chi phí không được trừ | 11.414.548 | 1.250.106.930 |
| Các khoản điều chỉnh giảm (3) | 4.955.967.324 | 2.143.227.601 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 4.955.967.324 | 1.126.685.800 |
| Công nợ theo QĐKT thuế | 0 | 1.016.541.801 |
| Tổng lợi nhuận tính thuế (4)=(1)+(2)-(3) | 43.770.964.589 | 47.819.811.465 |
| Thuế suất thuế TNDN (5) | 20% | 20% |
| Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành (6)=(4)*(5) | 8.754.192.918 | 9.563.962.293 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành (8)=(6)+(7) | 8.754.192.918 | 9.563.962.293 |
| Thuế TNDN truy thu theo QĐ 2895 | | 710.392.046 |

25. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

| | Chức danh | Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND | Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND |
|-------------------|---------------------------------------|--|--|
| Phạm Kỳ Hưng | Chủ tịch HĐQT | 403.754.000 | 427.970.000 |
| Phạm Đức Duy | Phó Chủ tịch HĐQT - Phó Tổng Giám đốc | 635.748.000 | 609.001.000 |
| Nguyễn Thị Thúy | Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc | 625.162.667 | 680.559.000 |
| Bùi Thị Ngọc Anh | Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc | 501.726.000 | 469.309.000 |
| Đào Thanh Bình | Thành viên HĐQT | 378.996.000 | 346.558.000 |
| Bùi Thanh Hải | Phó Tổng Giám đốc | 253.328.333 | 91.955.556 |
| Nguyễn Hoàng Hiệp | Trưởng BKS | 78.754.000 | 79.920.000 |
| Trần Thị Minh Thu | Thành viên BKS | 144.686.259 | 138.829.000 |
| Trần Hồng Vân | Thành viên BKS | 225.841.000 | 198.297.462 |

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

| | Giá trị ghi sổ 31/12/2025 VND | Giá trị ghi sổ 01/01/2025 VND |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Tài sản tài chính | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 1.806.913.043 | 2.463.121.333 |
| Chứng khoán kinh doanh | 70.184.476.913 | 85.907.124.213 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 374.373.329.452 | 345.256.000.000 |
| Phải thu của khách hàng | 61.199.537.226 | 68.830.193.792 |
| Phải thu khác | 7.027.525.170 | 7.214.115.281 |
| Cộng | 514.591.781.804 | 509.670.554.619 |
| Nợ tài chính | | |
| Phải trả người bán | 968.363.056 | 1.001.152.182 |
| Chi phí phải trả | 194.514.397 | 944.093.167 |
| Phải trả khác | 24.634.346.543 | 21.500.082.967 |
| Cộng | 25.797.223.996 | 23.445.328.316 |

27. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh là báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế.

Người lập biểu



Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng



Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 14 tháng 01 năm 2026

Tống Giám đốc



Bùi Thị Ngọc Anh