
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Mẫu số B01a - DN

Đơn vị tính: VND

Stt	TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối 30/9/2026	Số đầu 01/01/2026
A -	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		514.207.387.926	515.833.774.671
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.817.337.626	1.806.913.043
1.	Tiền	111		2.817.337.626	1.806.913.043
2.	Các khoản tương đương tiền	112			
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		473.529.546.568	450.452.040.367
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	81.811.330.170	78.008.204.932
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2	(18.248.283.370)	(7.823.728.019)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	409.966.499.768	380.267.563.454
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		37.199.849.672	62.344.627.100
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.4	36.971.518.517	61.199.537.226
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		44.607.240	
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	183.723.915	1.145.089.874
IV.	Hàng tồn kho	140		420.509.636	209.861.107
1.	Hàng tồn kho	141	V.6	420.509.636	209.861.107
V.	Tài sản ngắn hạn khác	160		240.144.424	1.020.333.054
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7	240.144.424	693.676.097
2.	Thuế và các khoản phải thu của Nhà nước	163			326.656.957
B -	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		83.046.298.374	88.668.543.694
I	Tài sản cố định	220		2.176.097.355	1.603.493.474
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	2.176.097.355	1.603.493.474
	<i>Nguyên giá</i>	222		8.705.289.182	8.511.583.878
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(6.529.191.827)	(6.908.090.404)
II.	Bất động sản đầu tư	240	V.9	45.240.497.402	49.129.181.888
	<i>Nguyên giá</i>	241		155.757.200.265	155.757.200.265
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(110.516.702.863)	(106.628.018.377)
III.	Đầu tư tài chính dài hạn	260		28.226.004.077	28.226.499.362
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.3	29.430.000.000	29.430.000.000
2.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	264	V.3	(1.203.995.923)	(1.203.500.638)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265	V.3		
IV.	Tài sản dài hạn khác	270		7.403.699.540	9.709.368.970
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7	7.403.699.540	9.709.368.970
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		597.253.686.300	604.502.318.365

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Mẫu số B01a - DN

Đơn vị tính: VND

Stt	NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối 30/9/2026	Số đầu 01/01/2026
C -	NỢ PHẢI TRẢ	300		26.711.629.821	37.983.654.675
I.	Nợ ngắn hạn	310		24.176.128.481	35.341.032.045
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	885.576.611	968.363.056
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		614.229.000	
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	20.685.717.000
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.11	5.757.665.697	4.325.086.270
5.	Phải trả người lao động	315		1.230.048.030	2.583.214.486
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316		-	194.514.397
7.	Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		7.171.866.879	
8.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.14	313.374.635	
9.	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.12	2.523.065.776	1.306.007.092
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		1.776.023.876	
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			491.140.680
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3.904.277.977	4.786.989.064
II.	Nợ dài hạn	330		2.535.501.340	2.642.622.630
1.	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.14		
2.	Phải trả dài hạn khác	338	V.12	2.535.501.340	2.642.622.630
D -	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.15	570.542.056.479	566.518.663.690
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	412		45.565.123	45.565.123
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		60.692.848.239	58.691.651.494
4.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		10.235.829.384	10.235.829.384
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		292.710.643.733	290.688.447.689
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		266.800.815.897	271.350.229.782
-	LNST chưa phân phối kỳ này	420b		25.909.827.836	19.338.217.907
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		597.253.686.300	604.502.318.365

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hải Phòng, ngày 15 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc

Vũ Thị Vân Thường

Luu Thị Phương

Bùi Thị Ngọc Anh



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 3 năm 2026

Mẫu số B02a - DN

Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế từ 01/01/2026 đến 30/9/2026	Lũy kế từ 01/01/2025 đến 30/9/2025
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.17	21.607.795.268	20.471.901.423	57.044.296.866	49.979.588.185
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.932.667	641.757	4.721.428	641.757
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		21.605.862.601	20.471.259.666	57.039.575.438	49.978.946.428
4.	Giá vốn hàng bán	11	V.18	16.357.240.624	15.316.670.135	42.042.409.492	37.350.397.554
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		5.248.621.977	5.154.589.531	14.997.165.946	12.628.548.874
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	V.19	10.429.984.788	10.087.057.676	30.498.064.305	22.591.109.547
7.	Chi phí tài chính	23	V.20	3.652.307.924	(6.561.046.913)	10.530.103.691	(1.036.146.242)
	Trong đó: chi phí lãi vay	24			1.941.529	189.008	1.947.664
8.	Chi phí bán hàng	25	V.21	506.570.616	718.187.389	1.559.693.217	907.741.142
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.21	1.546.924.192	2.015.761.860	4.816.073.357	5.119.359.530
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9.972.804.033	19.068.744.871	28.589.359.986	30.228.703.991
11.	Thu nhập khác	31	V.22	720.475.230	1.662.953.519	3.537.900.984	4.695.957.213
12.	Chi phí khác	32	V.23	110.000.000	-	110.000.000	10.177.832
13.	Lợi nhuận khác	40		610.475.230	1.662.953.519	3.427.900.984	4.685.779.381
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		10.583.279.263	20.731.698.390	32.017.260.970	34.914.483.372
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.24	2.073.316.166	4.151.791.991	6.107.433.134	6.651.505.181
16.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8.509.963.097	16.579.906.399	25.909.827.836	28.262.978.191
17.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu			411	802	1.253	1.366

Người lập biểu

Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng

Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 15 tháng 10 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 30 tháng 9 năm 2026Mẫu số B03a – DN
Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	<i>Lợi nhuận kế toán trước thuế</i>	01		32.017.260.970	34.914.483.372
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		3.509.785.909	4.397.827.624
-	Các khoản dự phòng	03		9.933.909.956	(2.779.523.479)
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đánh giá lại khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			(34.336)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(26.007.219.742)	(16.651.590.271)
-	Chi phí đi vay	06		189.008	1.947.664
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		19.453.926.101	19.883.110.574
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		25.144.777.428	4.535.487.189
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(210.648.529)	(237.326.327)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(8.108.275.925)	(964.266.373)
-	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		2.759.201.103	(1.853.021.071)
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(3.803.125.238)	20.746.817.963
-	Lãi đi vay đã trả	14		(189.008)	(1.947.664)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.813.653.606)	(4.893.962.293)
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(882.711.087)	(1.506.635.467)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		28.539.301.239	35.708.256.531
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác	21		(193.705.304)	
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		(627.025.694.100)	(514.494.621.135)
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		599.522.715.111	500.027.831.683
5	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		19.077.500.761	18.865.473.015
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(8.619.183.532)	4.398.683.563
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1	Tiền thu từ đi vay	33		86.910.836.954	35.055.848.521
2	Tiền trả nợ gốc vay	34		(85.134.813.078)	(35.055.848.521)
3	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(20.685.717.000)	(36.469.892.950)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(18.909.693.124)	(36.469.892.950)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i>	50		1.010.424.583	3.637.047.144
	<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>	60	V.1	1.806.913.043	2.463.121.333
	<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61			34.336
	<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</i>	70	V.1	2.817.337.626	6.100.202.813

Người lập biểu

Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng

Luu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 15 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc

Bùi 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 21 ngày 20/7/2026 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. Cấu trúc doanh nghiệp:**

Đơn vị	Địa chỉ	HĐKD chính
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 Chon Thành, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

6. Nhân viên:

Số nhân viên thường xuyên Công ty tại ngày 30/9/2026 là 130 người và tại ngày 01/01/2026 là 108 người.

- Bà Bùi Thị Ngọc Anh – Tổng Giám đốc Công ty là người được ủy quyền ký Báo cáo tài chính theo Ủy quyền của ông Phạm Đức Duy - Chủ tịch HĐQT Công ty, người đại diện pháp luật.

7. 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 99/2020/TT-BTC ngày 27/12/2020 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 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 bao 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 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 cố 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 chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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: cổ 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 chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ phản ánh khoản khách hàng trả trước tiền thuê căn hộ và khoản tạm ứng công trình xây dựng 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; thuê 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 chi 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

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	101.208.793	2.963.472
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.716.128.833	1.803.949.571
Các khoản tương đương tiền		
Cộng	2.817.337.626	1.806.913.043

2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN:

2.1. Chứng khoán kinh doanh:

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Chứng khoán kinh doanh	81.811.330.170	78.008.204.932
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(18.248.283.370)	(7.823.728.019)
Cộng	63.563.046.800	70.184.476.913

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

		30/9/2026				Đơn vị tính: VND			
		01/01/2026							
		Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a. Chứng khoán kinh doanh (cổ phiếu)		3.668.900	81.811.330.170	63.563.046.800	(18.248.283.370)	2.694.400	78.008.204.932	70.239.661.913	(7.823.728.019)
Tại SSI:									
Công ty CP Nhiệt điện Hải Phòng (HND)		160.200	3.123.182.847	1.488.578.399	(1.634.604.448)	160.200	3.123.182.847	1.512.234.079	(1.610.948.768)
Công ty CP nhiệt điện Phả Lại (PPC)		172.000	3.409.688.999	1.487.800.000	(1.921.888.999)	172.000	3.409.688.999	1.078.166.059	(2.331.522.940)
Công ty CP sữa Việt Nam (VNM)		360.000	21.772.577.902	21.384.000.000	(388.577.902)	565.000	35.738.094.000	34.578.000.000	(1.160.094.000)
Công ty CP khoáng sản và XD Bình Dương (KSB)		900.000	16.498.151.303	11.520.000.000	(4.978.151.303)	700.000	13.237.622.897	11.970.000.000	(1.267.622.897)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)		291.000	4.186.710.153	3.331.950.000	(854.760.153)				
Công ty cổ phần chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HCM)						100.000	2.299.213.115	2.180.786.885	(118.426.230)
Công ty CP tập đoàn thủy sản Minh Phú (MPC)				-		100.000	1.795.717.500	1.678.826.087	(116.891.413)
Tập đoàn xăng dầu Việt Nam (PLX)				-		185.000	6.668.102.870	6.530.500.000	(137.602.870)
Công ty CP phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (HDC)		115.000	1.919.949.700	1.224.750.000	(695.199.700)				
Tổng CTCP XNK và Xây dựng Việt Nam (VCG)		400.000	7.836.876.031	5.460.000.000	(2.376.876.031)				
Tổng CTCP khoan và dịch vụ khoan dầu khí (PVD)		200.000	3.728.124.646	3.660.000.000	(68.124.646)				
Công ty CP chứng khoán SSI (SSI)		200.000	4.048.257.100	4.020.000.000	(28.257.100)				
Công ty CP chứng khoán VPS (VCK)		100.000	2.978.351.400	2.795.000.000	(183.351.400)				
Tại MBS:									
Công ty CP Nhiệt điện Hải Phòng (HND)		20.200	393.809.573	187.698.401	(206.111.172)	20.200	393.809.573	393.809.573	

Handwritten signature/initials.

Công ty CP nhiệt điện Phả Lại (PPC)	62.000	1.229.073.941	536.300.000	(692.773.941)	62.000	1.229.073.941	1.229.073.941
Công ty CP đầu tư và phát triển đa quốc gia (IDI)	200.000	1.969.349.600	904.000.000	(1.065.349.600)	200.000	1.969.349.600	1.358.000.000 (611.349.600)
Công ty CP tôn Đông Á (GDA)	130.000	2.630.321.475	1.577.745.000	(1.052.576.475)	130.000	2.630.321.475	2.161.052.174 (469.269.301)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	209.000	3.289.573.500	2.393.050.000	(896.523.500)	200.000	3.214.815.000	3.270.000.000
Công ty cổ phần chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HCM)			-		100.000	2.299.213.115	2.299.213.115
Công ty CP phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (HDC)	149.500	2.797.332.000	1.592.175.000	(1.205.157.000)			

Ghi chú: Cổ phiếu MAX, BAM theo dõi tại mục 16.c

b. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Số dư đầu kỳ
Trích lập dự phòng
Hoàn nhập dự phòng
Các khoản dự phòng đã sử dụng

Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025 VND
(7.823.728.019)	(9.915.145.502)
(11.978.625.903)	(1.981.597.424)
1.554.070.552	4.042.647.671
	223.500.000
(18.248.283.370)	(7.630.595.255)

Số dư cuối kỳ

2.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

a. Ngắn hạn

+ Tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng:

Ngân hàng TMCP An Bình

Ngân hàng TMCP Quốc dân

Ngân hàng TMCP Phương Đông

30/9/2026 VND	1/1/2016 VND
Giá gốc	Giá gốc
Dự phòng	Dự phòng
0	0
409.966.499.768	380.267.563.454
390.539.619.400	370.496.711.971
42.427.000.000	39.930.000.000
45.323.000.000	45.993.000.000
18.691.000.000	34.571.000.000

Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	0	8.547.000.000
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	0	18.692.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	37.400.000.000	32.780.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	52.732.000.000	31.446.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	32.109.000.000	28.522.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Á	34.310.000.000	31.666.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	34.004.000.000	51.402.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng	35.753.000.000	41.288.000.000
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	50.053.000.000	
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	7.737.619.400	5.659.711.971
+ Trái phiếu:	19.426.880.368	9.770.851.483
Trái phiếu Công ty cổ phần chứng khoán VPS chào bán ra công chúng năm 2025	19.295.451.269	9.540.827.120
Lãi dự thu trái phiếu	131.429.099	230.024.363

3. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	VND
Đầu tư vào công ty liên kết (*)	29.430.000.000		(1.203.995.923)	(1.203.500.638)

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày 30/9/2026 như sau:

Tên công ty liên kết	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị có thể thu hồi (VND)
Công ty LD Làng quốc tế Hương Dương GS – HP (*)	40	13.310.000.000		
Công ty CP Thành Hưng (*)	31	16.120.000.000	(1.203.995.923)	
Cộng		29.430.000.000	(1.203.995.923)	

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

15

Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025 VND
Số dư đầu kỳ	(1.203.500.638)	(1.481.571.478)
Trích lập dự phòng	(495.285)	(1.300.653)
Hoàn nhập dự phòng		
Các khoản dự phòng đã sử dụng		
Số dư cuối kỳ	(1.203.995.923)	(1.482.872.131)

4. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
	<u>Giá trị Dự phòng</u>	<u>Giá trị Dự phòng</u>
Các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu của khách hàng	33.941.858.723 -	58.260.030.912 -
<i>Công ty liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS-HP</i>	33.941.858.723 -	58.260.030.912 -
Các khoản phải thu của khách hàng khác	3.029.659.794	2.939.506.314
Cộng	36.971.518.517 -	61.199.537.226 -
Phải thu bên liên quan: Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS-HP	33.941.858.723	58.260.030.912

5. PHẢI THU KHÁC

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
	<u>Giá trị Dự phòng</u>	<u>Giá trị Dự phòng</u>
Tạm ứng	128.000.000 -	43.397.198 -
Phải thu về lợi nhuận được chia của CT LD Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP	- -	1.023.228.362 -
Cổ tức dự thu		
Phải thu về bán chứng khoán		15.469.283
Phải thu thuế TNCN		54.000.000
Ký cược, ký quỹ	39.000.000	8.995.031
Phải thu khác	16.723.915 -	-
Cộng	183.723.915 -	1.145.089.874 -

6. HÀNG TỒN KHO

	30/9/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu, CCDC		-		-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	278.325.592	-		-
Hàng hóa	142.184.044	-	209.861.107	-
Cộng	420.509.636	-	209.861.107	-

7. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	30/9/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn	240.144.424	693.676.097
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	101.771.870	414.441.429
Chi phí khác (bảo hiểm, phí VNPT)	138.372.554	279.234.668
b. Dài hạn	7.403.699.540	9.709.368.970
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	7.403.699.540	9.709.368.970
Phí đường bộ		

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 01/01/2026	2.958.869.475	884.238.743	4.538.260.327	130.215.333	8.511.583.878
Tăng trong kỳ		41.749.074	992.487.273	50.925.926	1.085.162.273
Giảm trong kỳ			838.123.636	53.333.333	891.456.969
Tại ngày cuối kỳ	2.958.869.475	925.987.817	4.692.623.964	127.807.926	8.705.289.182
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại 01/01/2026	2.958.869.475	881.798.459	2.937.207.137	130.215.333	6.908.090.404
Tăng trong kỳ	-	6.727.430	503.870.718	1.960.244	512.558.392
Khấu hao trong kỳ	-	6.727.430	503.870.718	1.960.244	512.558.392
Giảm trong kỳ			838.123.636	53.333.333	891.456.969
Tại ngày cuối kỳ	2.958.869.475	888.525.889	2.602.954.219	78.842.244	6.529.191.827
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2026	-	2.440.284	1.601.053.190	-	1.603.493.474
Tại ngày cuối kỳ	0	37.461.928	2.089.669.745	0	2.176.097.355

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND Số cuối kỳ
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ				
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	106.628.018.377	3.888.684.486	-	110.516.702.863
Chung cư lô Q Văn Cao	58.593.285.537	2.269.102.436		60.862.387.973
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	15.577.182.110	458.156.459		16.035.338.569
Chung cư lô S Văn Cao	32.457.550.730	1.161.425.591		33.618.976.321
Giá trị còn lại	49.129.181.888			45.240.497.402
Chung cư lô Q Văn Cao	29.064.067.703			26.794.965.267
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	8.454.651.261			7.996.494.802
Chung cư lô S Văn Cao	11.610.462.924			10.449.037.333

10. PHẢI TRẢ NHÀ CUNG CẤP

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	885.576.611	968.363.056
Phải trả cho các nhà cung cấp	885.576.611	968.363.056

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	30/9/2026 VND
Thuế giá trị gia tăng	448.034.717	4.358.363.707	3.551.654.275	1.254.744.149
Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.363.636	30.803.496	30.488.810	1.678.322
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.783.321.840	6.107.433.134	5.813.321.840	4.077.433.134
Thuế thu nhập cá nhân	92.366.077	2.736.735.153	2.632.884.669	196.216.561
Tiền thuê đất, thuế SDĐ PNN	(326.656.957)	1.511.486.716	957.236.228	227.593.531
Phí, lệ phí, các loại thuế khác		120.440.994	120.440.994	0
Thuế môn bài				0
Cộng	3.998.429.313	14.865.263.200	13.106.026.816	5.757.665.697
Phải thu:				
Tiền thuê đất, thuế SDĐ PNN	326.656.957			

12. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
a. Ngắn hạn	2.523.065.776	1.306.007.092
Kinh phí công đoàn	501.725.793	367.696.793
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.021.339.983	938.310.299
b. Dài hạn	2.535.501.340	2.642.622.630
Nhận ký quỹ, ký cược	2.535.501.340	2.642.622.630

PHẢI TRẢ CỔ TỨC

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
a. Ngắn hạn	0	20.685.717.000
Phải trả cổ tức	0	20.685.717.000

13. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Khoản mục	Đầu năm	Số dự phòng tăng trong kỳ	Số dự phòng giảm trong kỳ	Cuối kỳ
a. Ngắn hạn				
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	491.140.680		491.140.680	
Dự phòng phải trả khác				
Cộng	491.140.680	-	491.140.680	

14. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
a. Ngắn hạn	313.374.635	0
Doanh thu chờ phân bổ dịch vụ lưu trú	313.374.635	0

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

Diễn giải	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Tổng
Tại ngày 01/01/2026	206.857.170.000	45.565.123	58.691.651.494	10.235.829.384	290.688.447.689	566.518.663.690
Tăng trong kỳ	-	-	2.001.196.745	-	25.909.827.836	27.911.024.581
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	25.909.827.836	25.909.827.836
Phân phối lợi nhuận	-	0	2.001.196.745	-	-	2.001.196.745
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	23.887.631.792	23.887.631.792
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	23.887.631.792	23.887.631.792
Tại ngày cuối kỳ	206.857.170.000	45.565.123	60.692.848.239	10.235.829.384	292.710.643.733	570.542.056.479

CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

Diễn giải	30/9/2026			01/01/2026		
	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 01/01/2026 đến 30/9/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025 VND
Tại ngày 01/01	290.688.447.689	293.948.815.358
Tăng trong kỳ	25.909.827.836	28.262.978.191
Lợi nhuận trong kỳ	25.909.827.836	28.262.978.191
Giảm trong kỳ	23.887.631.792	22.598.585.576
Chia cổ tức năm trước bằng tiền	20.685.717.000	20.685.717.000
Chia cổ tức năm nay bằng tiền		
Trích quỹ đầu tư phát triển	2.001.196.745	1.912.868.576
Trích quỹ phúc lợi	1.200.718.047	
Tại ngày cuối kỳ	292.710.643.733	299.613.207.973

b. Cổ phiếu

	30/9/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 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

	30/9/2026	01/01/2026
a. Ngoại tệ các loại:	USD	USD
Đô la Mỹ (USD)	34.03	34.03
b. Nợ khó đòi đã xử lý:	VND	VND
Khách mua nhà ở khu Biệt thự An Phú	1.369.049.350	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. Cổ phiếu đã rời sàn:		
Công ty CP khoáng sản và luyện kim Bắc Á (BAM)		
40.000 cp	223.500.000	223.500.000
Công ty CP khai khoáng và cơ khí Hữu Nghị Vĩnh Sinh (MAX) 45.000 cp	234.650.000	234.650.000

17. DOANH THU

	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	57.044.296.866	49.979.588.185
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	43.617.905.589	35.683.644.934
Doanh thu hợp đồng xây dựng	13.426.391.277	14.295.943.251
Các khoản giảm trừ doanh thu	4.721.428	641.757
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	57.039.575.438	49.978.946.428
Doanh thu từ bên liên quan: <i>Làng QT Hướng Dương</i>	<i>113.246.000</i>	<i>11.284.921.611</i>

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025 VND
Giá vốn hàng bán, dịch vụ đã cung cấp	30.023.779.458	26.209.817.469
Giá vốn hợp đồng xây dựng	12.018.630.034	11.140.580.085
Cộng	42.042.409.492	37.350.397.554

19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025 VND
Lãi tiền gửi, lãi trái phiếu	22.319.169.355	13.656.385.790
Lãi bán các khoản đầu tư chứng khoán	6.452.894.950	7.131.589.940
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.726.000.000	1.803.040.000
Lãi chênh lệch tỷ giá		93.817
Cộng	30.498.064.305	22.591.109.547

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025 VND
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	97.940.039	1.021.655.688
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	10.425.050.636	(2.059.749.594)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	37.279	
	189.008	
Lãi tiền vay		1.947.664
Chi phí tài chính khác	6.886.729	
Cộng	10.530.103.691	(1.036.146.242)

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025 VND
a. Chi phí bán hàng	1.559.693.217	907.741.142
Chi phí nhân viên	0	109.098.730
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây dựng	(491.140.680)	
Chi phí hoa hồng môi giới, chi phí khác	2.050.833.897	798.642.412
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.816.073.357	5.119.359.530
Chi phí nhân viên	3.031.232.798	3.271.159.796
Chi phí thuế, lệ phí	376.272.113	368.588.970
Chi phí khấu hao tài sản cố định	512.558.392	505.262.185
Chi phí dịch vụ mua ngoài, khác	896.010.054	974.348.579

22. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025 VND
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ, công cụ dụng cụ	332.782.272	59.774.383
Các khoản lãi chậm trả theo hợp đồng	2.651.188.168	3.686.180.816
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình		877.667.014
Công nợ phải trả theo BBKT thuế		
Công nợ phải trả		
Thu nhập khác	553.930.544	72.335.000
Cộng	3.537.900.984	4.695.957.213

23. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025 VND
Phạt vi phạm hành chính		
Thẻ golf	110.000.000	
Chi phí khác		10.177.832
Cộng	110.000.000	10.177.832

24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025 VND
Tổng lợi nhuận kế toán (1)	32.017.260.970	34.914.483.372
Các khoản điều chỉnh tăng (2)	245.904.701	146.082.533
Chi phí khấu hao ô tô vượt mức quy định	135.904.701	135.904.701
Chi phí không được trừ	110.000.000	10.177.832
Các khoản điều chỉnh giảm (3)	1.726.000.000	1.803.040.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.726.000.000	1.803.040.000
Công nợ theo QĐKT thuế	0	
Tổng lợi nhuận tính thuế (4)=(1)+(2)-(3)	30.537.165.671	33.257.525.905
Thuế suất thuế TNDN (5)	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành (6)=(4)*(5)	6.107.433.134	6.651.505.181
Chi phí thuế TNDN hiện hành (8)=(6)+(7)	6.107.433.134	6.651.505.181

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	11.471.608.227	9.797.736.190
Chi phí nhân công	11.218.592.803	13.245.872.090
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.048.662.346	4.288.505.213
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.834.938.337	3.043.441.700
Chi phí khác bằng tiền	5.107.681.730	5.160.076.612
Cộng	36.681.483.443	35.535.631.805

26. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với bên liên quan	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025 VND
Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS – HP		
Doanh thu xây dựng công trình	113.246.000	11.284.921.611
Phải thu lãi chậm trả công trình	2.651.188.168	3.686.180.816
Thuế GTGT	10.330.180	1.065.001.152
Thu tiền	28.730.393.899	20.730.360.055
Phải trả mua hàng	90.019.037	63.572.712
Lợi nhuận đã thu		1.712.227.087

Số dư với bên liên quan	30/9/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hường Dương GS - HP		
Phải thu tiền xây dựng, dịch vụ	33.941.858.723	58.260.030.912
Phải thu lợi nhuận được chia	0	1.023.228.362
Phải trả tiền hàng hóa	1.404.000	
Đầu tư góp vốn	13.310.000.000	13.310.000.000

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

Chức danh		Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025 VND
Phạm Đức Duy	Chủ tịch HĐQT từ 10/7/2026	642.835.074	514.048.000
Phạm Kỳ Hưng	Chủ tịch HĐQT đến 10/7/2026	379.909.185	348.054.000
Nguyễn Thị Thúy	Phó chủ tịch HĐQT từ 10/7/2026	252.015.630	533.462.667
Bùi Thị Ngọc Anh	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	510.251.556	398.826.000
Đào Thanh Bình	Thành viên HĐQT	309.502.837	309.796.000
Bùi Ngọc Xuân	Phó Tổng Giám đốc từ 15/4/2026	107.061.538	
Bùi Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc đến 01/4/2026	145.520.000	188.628.333
Nguyễn Hoàng Hiệp	Trưởng BKS	64.163.000	63.754.000
Trần Thị Minh Thu	Thành viên BKS	108.682.000	114.186.259
Trần Hồng Vân	Thành viên BKS	193.601.387	176.877.000

27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

	Giá trị ghi sổ 30/9/2026 VND	Giá trị ghi sổ 01/01/2026 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.817.337.626	1.806.913.043
Chứng khoán kinh doanh	63.563.046.800	69.994.476.913
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	409.966.499.768	374.377.827.120
Phải thu của khách hàng	36.971.518.517	61.199.537.226
Phải thu khác	183.723.915	7.034.826.208
Cộng	513.502.126.626	514.413.580.510
Nợ tài chính		
Phải trả người bán	885.576.611	968.363.056
Chi phí phải trả	0	194.514.397
Phải trả khác	5.058.567.116	24.634.346.722
Cộng	5.944.143.727	25.797.224.175

28. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh là báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt.

Người lập biểu



Vũ Thị Vân Thường

Kế toán trưởng



Lưu Thị Phương

Hải Phòng, ngày 15 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc



Bùi Thị Ngọc Anh

