CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Mẫu số B01a - DN/HN
Đơn vị tính: VND

Stt	TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối 30/9/2025	Số đầu 01/01/2025
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**505.492.405.501**	**514.514.800.624**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**V.1**	**6.106.910.840**	**2.469.829.360**
1.	Tiền	111		6.106.910.840	889.829.360
2.	Các khoản tương đương tiền	112			1.580.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**427.358.185.949**	**431.353.124.213**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	75.265.451.752	96.012.269.715
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2	(7.630.595.255)	(9.915.145.502)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	359.723.329.452	345.256.000.000
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**69.634.760.346**	**78.495.981.334**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	64.519.444.014	68.881.786.792
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		45.878.200	
3	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	5.069.438.132	9.614.194.542
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**		**2.142.059.106**	**1.904.732.779**
1.	Hàng tồn kho	141	V.5	2.142.059.106	1.904.732.779
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**250.489.260**	**291.132.938**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	250.489.260	291.132.938
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152			
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**220.482.476.407**	**221.102.843.128**
I.	**Tài sản cố định**	**220**		**1.768.722.201**	**2.273.984.386**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	1.767.529.701	2.272.791.886
	Nguyên giá	*222*		*8.559.503.878*	*8.559.503.878*
	Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(6.791.974.177)*	*(6.286.711.992)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	V.8	1.192.500	1.192.500
	Nguyên giá	*228*		*42.930.000*	*42.930.000*
	Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(41.737.500)*	*(41.737.500)*
II.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**V.9**	**50.426.703.701**	**54.319.269.140**
	Nguyên giá	231		155.757.200.265	155.757.200.265
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(105.330.496.564)	(101.437.931.125)
III.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**		**158.730.295.731**	**156.996.878.544**
1	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		158.730.295.731	156.996.878.544
2	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2		
IV.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**9.556.754.774**	**7.512.711.058**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6	9.406.375.807	7.512.711.058
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		150.378.967	
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**725.974.881.908**	**735.617.643.752**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Mẫu số B01a – DN/HN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối 30/9/2025	Số đầu 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**22.401.545.767**	**39.568.398.533**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**19.959.651.021**	**36.734.935.121**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	889.070.542	714.476.033
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.116.445.726	168.067.456
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	7.985.001.332	3.899.251.690
4. Phải trả người lao động	314		1.668.531.883	2.784.850.918
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	585.024.200	1.002.093.167
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.13		2.181.818.182
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	1.743.783.024	19.009.674.009
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.16	129.265.250	625.539.135
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.842.529.064	6.349.164.531
II. Nợ dài hạn	**330**		**2.441.894.746**	**2.833.463.412**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.13		
2. Phải trả dài hạn khác	337		2.441.894.746	2.537.149.115
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			296.314.297
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**703.573.336.141**	**696.049.245.219**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**703.573.336.141**	**696.049.245.219**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.16	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		427.743.120.140	422.131.897.794
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*396.107.258.838*	*406.464.645.149*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*31.635.861.302*	*15.667.252.645*
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**725.974.881.908**	**735.617.643.752**

Hải Phòng, ngày 17 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Vũ Thị Vân Thường	Lưu Thị Phương	Nguyễn Thị Thủy

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

Mẫu số B02a-DN/HN
Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 3/2025	Quý 3/2024	LK từ 01/01/2025 đến 30/9/2025	LK từ 01/01/2024 đến 30/9/2024
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**V.18**	**20.471.901.423**	**20.692.698.992**	**49.979.588.185**	**56.578.869.524**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		641.757		641.757	
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		20.471.259.666	20.692.698.992	49.978.946.428	56.578.869.524
4.	Giá vốn hàng bán	11	V.19	15.316.670.135	17.410.883.696	37.350.397.554	42.333.389.768
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**5.154.589.531**	**3.281.815.296**	**12.628.548.874**	**14.245.479.756**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.20	10.087.057.676	8.848.074.114	22.591.109.547	26.388.459.973
7.	Chi phí tài chính	22	V.21	(6.561.232.508)	1.035.639.363	(1.037.446.895)	(2.049.612.674)
	Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.941.529	-	1.947.664	96.751
8.	Lãi (lỗ) trong cty LD liên kết	24		1.746.757.554	(347.368.484)	3.371.842.589	(412.507.741)
9.	Chi phí bán hàng	25	V.22	718.187.389	79.476.516	907.741.142	219.835.729
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.22	2.015.761.860	1.422.267.962	5.119.359.530	4.671.890.108
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**20.815.688.020**	**9.245.137.085**	**33.601.847.233**	**37.379.318.825**
12.	Thu nhập khác	31	V.23	1.662.953.519	2.102.056.632	4.695.957.213	3.682.136.655
13.	Chi phí khác	32	V.24	-	1.145.622.417	10.177.832	1.145.622.417
14.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**1.662.953.519**	**956.434.215**	**4.685.779.381**	**2.536.514.238**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**22.478.641.539**	**10.201.571.300**	**38.287.626.614**	**39.915.833.063**
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		4.151.791.991	2.855.019.401	6.651.505.181	8.720.955.368
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		37.119	37.039	260.131	360.743
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**18.326.812.429**	**7.346.514.860**	**31.635.861.302**	**31.194.516.952**
19.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		18.326.812.429	7.346.514.860	31.635.861.302	31.194.516.952
20	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-
21	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		886	355	1.529	1.508

Hải Phòng, ngày 17 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Vũ Thị Vân Thường	Lưu Thị Phương	Nguyễn Thị Thủy

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Mẫu số B03a - DN/HN

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***		***38.287.626.614***	***39.915.833.063***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		4.397.827.624	4.157.112.360
-	Các khoản dự phòng	03		(2.780.824.132)	(2.398.018.679)
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại khoản có gốc ngoại tệ	04		(34.336)	(65.902)
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16.651.590.271)	(16.801.694.079)
-	Chi phí lãi vay	06		1.947.664	96.751
-	Các khoản điều chỉnh khác	07			
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***		***23.254.953.163***	***24.873.263.514***
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		8.204.536.732	(18.981.715.383)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(237.326.327)	(1.005.211.360)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(8.005.158.505)	(18.800.099.526)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.853.021.071)	(644.478.686)
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		20.746.817.963	25.500.877.197
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(1.947.664)	(96.751)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.893.962.293)	(7.659.904.895)
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.506.635.467)	(1.711.525.877)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***35.708.256.531***	***1.571.108.233***
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1.	Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và TSDH khác	21			
2.	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và TSDH khác	22			
3	Tiền chi cho vay, bán lại CDCD của đơn vị khác	23		(514.494.621.135)	(570.763.400.000)
4	Tiền thu hồi cho vay của các đơn vị khác	24		500.027.831.683	569.000.945.340
5	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		18.865.473.015	16.072.733.735
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***4.398.683.563***	***14.310.279.075***
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**				
1	Tiền thu từ đi vay	33		35.055.848.521	523.122.174
2	Tiền trả nợ gốc vay	34		(35.055.848.521)	(523.122.174)
3	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(36.469.892.950)	(20.662.552.200)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(36.469.892.950)***	***(20.662.552.200)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**3.637.047.144**	**(4.781.164.892)**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**2.469.829.360**	**6.700.538.962**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qđ đổi ngoại tệ	61		34.336	
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**6.106.910.840**	**1.919.374.070**

Hải Phòng, ngày 17 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Vũ Thị Vân Thường	Lưu Thị Phương	Nguyễn Thị Thúy

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG

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 19 ngày 05/7/2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp.

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

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
A	**Các công ty con**		
1	Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D	Số 7 Hồ Sen, phường Lê Chân, Thành phố Hải Phòng	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
B	**Các công ty liên doanh, liên kết**		
1	Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP	Số 35 Văn Cao, Phường Gia Viên, Thành phố Hải Phòng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
2	Công ty Cổ phần Thành Hưng	Đường N1, Khu phố Trung Lợi, phường Chơn Thành, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D đã ngừng hoạt động kinh doanh từ tháng 12 năm 2015.

Các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

	Tên	Tỷ lệ sở hữu, Tỷ lệ lợi ích, Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
		Ngày cuối kỳ	Ngày đầu kỳ
1	Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hưởng Dương GS - HP	40	40
2	Công ty Cổ phần Thành Hưng	31	31

6. Nhân viên

Số nhân viên thường xuyên Công ty tại ngày 30/9/2025 là 113 người và tại ngày 01/01/2025 là 113 người.

7. Tuyên bố 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.

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định tại Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của công ty mẹ và báo cáo tài chính của công ty con.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự.

Khoản đầu tư vào công ty con bị loại trừ khỏi việc hợp nhất nêu trên được chuyển sang chỉ tiêu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và được trình bày theo phương pháp giá gốc.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán, bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có

rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

3. Chuyển đổi ngoại tệ

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 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 sổ kế toán theo giá gốc, bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

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 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 được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Đầu tư vào công ty liên kết:

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết và góp vốn vào đơn vị khác 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 số 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 của Bộ Tài chính. Báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư dùng để xác định phần sở hữu của Công ty là báo cáo tài chính riêng của bên nhận đầu tư.

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 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:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25
Máy móc, thiết bị	03 - 07
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 08

8. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình được xác định theo giá gốc.

Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. Doanh thu chưa thực hiện

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

15. 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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát là một phần lợi nhuận và giá trị tài sản thuần của một công ty con được xác định tương ứng cho các phần lợi ích không phải do công ty mẹ sở hữu một cách trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua các công ty con. Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

16. Doanh thu và thu nhập khác

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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*, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu 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.

17. 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 sản phẩm, 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.

18. 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.

19. 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.

20. 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.

Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

21. Nguyên tắc và phương pháp lập báo cáo tài chính hợp nhất

Phương pháp loại trừ các giao dịch nội bộ

Số dư các chỉ tiêu trên bảng cân đối kế toán, các giao dịch nội bộ giữa các công ty trong cùng Công ty, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ, trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được. Các giao dịch nội bộ được giả định là đã thực hiện hết trong kỳ.

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

22. 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

	30/9/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	131.806.045	16.499.893
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.975.104.795	873.329.467
Các khoản tương đương tiền		1.580.000.000
Cộng	**6.106.910.840**	**2.469.829.360**

2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH:

	30/9/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn:	**427.358.185.949**	**431.353.124.213**
Chứng khoán kinh doanh	75.265.451.752	96.012.269.715
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(7.630.595.255)	(9.915.145.502)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	359.723.329.452	345.256.000.000
Tiền gửi kỳ hạn trên 3 tháng đến dưới 12 tháng	*350.187.000.000*	*335.756.000.000*
Trái phiếu kỳ hạn dưới 12 tháng	*9.536.329.452*	*9.500.000.000*

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

Đơn vị tính: VND

	30/9/2025				01/01/2025			
	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)	**2.249.400**	**75.265.451.752**	**(7.630.595.255)**	**67.782.085.000**	**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	234.650.000	(234.650.000)		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	(1.424.352.420)	2.092.640.000	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	(2.134.962.940)	2.503.800.000	234.000	4.638.762.940	(2.029.662.940)	2.609.100.000
Công ty CP sữa Việt Nam (VNM)	700.000	44.549.503.800	(2.549.503.800)	42.000.000.000	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)	400.000	7.852.771.497		8.000.000.000	680.000	14.523.254.615	(1.909.254.615)	12.614.000.000
Công ty CP đầu tư và phát triển đa quốc gia (IDI)	200.000	1.969.349.600	(343.349.600)	1.626.000.000	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	(137.317.500)	1.658.400.000	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	(253.076.475)	2.377.245.000	85.000	2.316.970.250		2.335.970.000
Tập đoàn xăng dầu Việt Nam (PLX)	220.000	8.077.382.520	(553.382.520)	7.524.000.000	370.000	14.719.049.340	(844.049.340)	13.875.000.000

(*): Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do các cổ phiếu này đã ngừng giao dịch. 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 ck hữu nghị Vĩnh Sinh, đề nghị cung cấp Báo cáo tài chính để xác định giá trị hợp lý. Tuy nhiên, công văn đã gửi được đến nay Công ty chưa vẫn chưa nhận được thư trả lời.

b. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024 VND
Số dư đầu kỳ	(9.915.145.502)	(8.684.866.700)
Trích lập dự phòng	(1.981.597.424)	(3.378.223.711)
Hoàn nhập dự phòng	4.042.647.671	6.260.947.450
Các khoản dự phòng đã sử dụng	223.500.000	
Số dư cuối kỳ	**(7.630.595.255)**	**(5.802.142.961)**

3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/9/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**64.519.444.014**	**68.881.786.792**
Các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng	60.967.636.524	65.380.950.476
Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hưởng Dương GS - HP	*60.967.636.524*	*65.380.950.476*
Các khoản phải thu của khách hàng khác	3.551.807.490	3.500.836.316

4. PHẢI THU KHÁC

	30/9/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**5.069.438.132**		**9.614.194.542**	
Tạm ứng	168.897.198		330.003.598	
Phải thu về lợi nhuận được chia		-	1.712.277.087	-
Lãi dự thu TGNH	4.494.183.264		4.543.409.440	
Lãi dự thu trái phiếu	52.190.401		464.198.629	
Cổ tức dự thu				
Phải thu bán chứng khoán				
Phải thu khác	354.167.269		2.564.305.788	

5. HÀNG TỒN KHO

	30/9/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-		-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.077.953.682	-	1.844.543.251	-
Hàng hóa	64.105.424	-	60.189.528	-
Cộng	**2.142.059.106**		**1.904.732.779**	

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/9/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn	**250.489.260**	**291.132.938**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	223.825.586	85.418.652
Các khoản khác (bảo hiểm, cước VNPT)	26.663.674	205.714.286
b. Dài hạn	**9.406.375.807**	**7.512.711.058**
Công cụ dụng cụ xuất dùng	9.406.375.807	7.511.105.084
Các khoản khác (phí đường bộ)		1.605.974

7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
NGUYÊN GIÁ						
Tại 01/01/2025	2.958.869.475	932.158.743	4.538.260.327	130.215.333	0	8.559.503.878
Tăng trong kỳ						-
Giảm trong kỳ						-
Tại ngày cuối kỳ	**2.958.869.475**	**932.158.743**	**4.538.260.327**	**130.215.333**	**0**	**8.559.503.878**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại 01/01/2025	2.954.489.359	881.489.616	2.320.517.684	130.215.333	0	6.286.711.992
Khấu hao trong kỳ	4.380.116	38.364.983	462.517.086			505.262.185
Giảm trong kỳ						0
Tại ngày cuối kỳ	**2.958.869.475**	**919.854.599**	**2.783.034.770**	**130.215.333**	**0**	**6.791.974.177**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2025	4.380.116	50.669.127	2.217.742.643	0	0	2.272.791.886
Tại ngày cuối kỳ	**0**	**12.304.144**	**1.755.225.557**	**0**	**0**	**1.767.529.701**

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ khác	Cộng
NGUYÊN GIÁ				
Tại 01/01/2025	42.930.000	0	0	42.930.000
Tăng trong kỳ				
Giảm trong kỳ				
Tại ngày cuối kỳ	**42.930.000**	**0**	**0**	**42.930.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại 01/01/2025	41.737.500	0	0	41.737.500
Khấu hao trong kỳ	41.737.500			
Giảm khác				
Tại ngày cuối kỳ	**41.737.500**	**0**	**0**	**0**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2025	1.192.500	0	-	1.192.500
Tại ngày cuối kỳ	**1.192.500**	**0**	**0**	**1.192.500**

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ				
Nguyên giá	**155.757.200.265**			**155.757.200.265**
Chung cư 197 Văn Cao	87.657.353.240			87.657.353.240
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	24.031.833.371			24.031.833.371
Chung cư 195 Văn Cao	44.068.013.654			44.068.013.654
Khác				0
Giá trị hao mòn lũy kế	**101.437.931.125**	**3.892.565.439**	**-**	**105.330.496.564**
Chung cư 197 Văn Cao	55.568.091.792	2.271.042.912	-	57.839.134.704
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	14.965.444.391	458.803.285	-	15.424.247.676
Chung cư 195 Văn Cao	30.904.394.942	1.162.719.242	-	32.067.114.184
Khác				0
Giá trị còn lại	**54.319.269.140**			**50.426.703.701**
Chung cư 197 Văn Cao	32.089.261.448			29.818.218.536
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	9.066.388.980			8.607.585.695
Chung cư 195 Văn Cao	13.163.618.712			12.000.899.470
Khác				0

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/9/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**889.070.542**	**714.476.033**
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả	0	0
Phải trả cho các đối tượng khác	889.070.542	714.476.033

11. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/9/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**585.024.200**	**1.002.093.167**
Trích trước giá vốn công trình xây dựng	527.024.200	944.093.167
Trích trước khác	58.000.000	58.000.000

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30/9/2025 VND	01/01/2025 VND
Thuế giá trị gia tăng	1.735.783.067	259.416.978
Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.153.846	2.202.797
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.301.505.181	3.543.962.293
Thuế thu nhập cá nhân	110.817.980	93.669.622
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	835.741.258	
Cộng	**7.985.001.332**	**3.899.251.690**

13. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/9/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn		**2.181.818.182**
Doanh thu nhận trước công trình		2.181.818.182

14. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/9/2025 VND	01/01/2025 VND
a. Ngắn hạn	**1.743.783.024**	**19.009.674.009**
Kinh phí công đoàn	404.631.675	302.385.175
Bảo hiểm xã hội	92.976.917	92.976.917
Bảo hiểm y tế	5.117.827	5.117.827
Bảo hiểm thất nghiệp	1.500.060	1.500.060
Cổ tức phải trả		16.224.893.250
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.239.556.545	2.382.800.780
b. Dài hạn	**2.441.894.746**	**2.537.149.115**
Nhận ký quỹ, ký cược	2.441.894.746	2.537.149.115

15. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024 VND
Số dư đầu kỳ	625.539.135	
Trích lập dự phòng	381.393.129	568.271.347
Hoàn nhập dự phòng	(877.667.014)	(83.566.287)
Các khoản dự phòng đã sử dụng		
Số dư cuối kỳ	**129.265.250**	**484.705.060**

16. 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 cổ phần	Cổ phiếu quỹ (*)	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Tại ngày 01/01/2025	**206.857.170.000**	**45.565.123**		**56.778.782.918**	**10.235.829.384**	**422.131.897.794**		**696.049.245.219**
Tăng trong kỳ	-			**1.912.868.576**		**31.635.861.302**	-	**33.548.729.878**
Lãi trong kỳ						31.635.861.302	-	31.635.861.302
Phân phối lợi nhuận				1.912.868.576		-	-	1.912.868.576
Tăng do hợp nhất								0
Giảm trong kỳ						**26.024.638.956**	**0**	**26.024.638.956**
Lỗ trong kỳ						-		
Phân phối lợi nhuận						22.598.585.576		22.598.585.576
Giảm do hợp nhất						3.426.053.380		3.426.053.380
Tại ngày cuối kỳ	**206.857.170.000**	**45.565.123**	-	**58.691.651.494**	**10.235.829.384**	**427.743.120.140**	**0**	**703.573.336.141**

17. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngoại tệ các loại	30/9/2025	01/01/2025
a.Ngoại tệ các loại:	USD	USD
Đô la Mỹ (USD)	34.03	34.03
b. Nợ khó đòi đã xử lý (BB 30/6/2018):	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. Cổ phiếu đã rời sàn:		
Công ty CP khoáng sản và luyện kim Bắc Á (BAM)	223.500.000	

18. DOANH THU

	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**49.978.946.428**	**56.578.869.524**
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	35.683.003.177	32.884.370.203
Doanh thu hợp đồng xây dựng	14.295.943.251	23.694.499.321
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**49.978.946.428**	**56.578.869.524**

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024
	VND	VND
Giá vốn hàng bán, dịch vụ đã cung cấp	26.209.817.469	24.441.759.796
Giá vốn hợp đồng xây dựng	11.140.580.085	17.891.629.972
Cộng	**37.350.397.554**	**42.333.389.768**

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu	13.656.385.790	15.287.036.131
Lãi bán các khoản đầu tư chứng khoán	7.131.589.940	10.562.652.140
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.803.040.000	538.705.800
Lãi chênh lệch tỷ giá	93.817	65.902
Cộng	**22.591.109.547**	**26.388.459.973**

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024
	VND	VND
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	1.021.655.688	830.719.367
Dự phòng giảm giá chứng khoán kd và tổn thất đầu tư	(2.061.050.247)	(2.884.049.652)
Lãi vay	1.947.664	96.751
Lỗ chênh lệch tỷ giá, chi phí tài chính khác		3.620.860
Cộng	**(1.037.446.895)**	**(2.049.612.674)**

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024
	VND	VND
a. Chi phí bán hàng	**907.741.142**	**219.835.729**
Chi phí nhân viên	109.098.730	143.805.729
Chi phí khác	798.642.412	76.030.000
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**5.119.359.530**	**4.671.890.108**
Chi phí nhân viên	3.271.159.796	2.950.056.678
Chi phí khấu hao TSCĐ	505.262.185	511.605.737
Thuế, phí, lệ phí	368.588.970	361.276.847
Chi phí quản lý khác	974.348.579	848.950.846

23. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024
	VND	VND
Giá trị thu hồi từ thanh lý TSCĐ, công cụ dụng cụ	59.774.383	18.119.076
Lãi chậm trả theo hợp đồng	3.686.180.816	2.509.326.474
Hoàn nhập dự phòng bảo hành các công trình	877.667.014	83.566.287
Xử lý công nợ theo quyết định kiểm tra thuế		1.016.541.801
Các khoản khác	72.335.000	54.583.017
Cộng	**4.695.957.213**	**3.682.136.655**

24. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024 VND
Truy thu và phạt thuế		1.144.372.417
Phạt hành chính		1.250.000
Chi phí khác	10.177.832	
Cộng	**10.177.832**	**1.145.622.417**

25. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với bên liên quan	**Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025** VND	**Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024** VND
Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP		
Doanh thu xây dựng công trình	11.284.921.611	21.612.094.187
Phải thu lãi chậm trả công trình	3.686.180.816	2.509.326.474
Thuế GTGT	1.065.001.152	3.637.122.420
Thu tiền	20.730.360.055	5.953.946.117
Phải trả mua hàng	63.572.712	90.576.150
Lợi nhuận được chia		
Lợi nhuận đã thu	1.712.227.087	

Số dư với bên liên quan	**30/9/2025** VND	**01/01/2025** VND
Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP		
Người mua trả trước	449.585.822	168.067.456
Phải thu tiền xây dựng, dịch vụ	60.967.636.524	65.380.950.476
Phải thu lợi nhuận được chia		1.712.277.087
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 01/01/2025 đến 30/9/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024 VND
Phạm Kỳ Hưng	Chủ tịch HĐQT	348.054.000	371.770.000
Phạm Đức Duy	Phó Chủ tịch HĐQT – Phó Tổng Giám đốc	514.048.000	486.801.000
Nguyễn Thị Thúy	Thành viên HĐQT – Tổng Giám đốc	533.462.667	555.359.000
Bùi Thị Ngọc Anh	Thành viên HĐQT – Phó Tổng Giám đốc	398.826.000	374.709.000
Đào Thanh Bình	Thành viên HĐQT	309.796.000	276.858.000
Bùi Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc	188.628.333	164.665.471
Nguyễn Hoàng Hiệp	Trưởng BKS	63.754.000	63.920.000
Trần Thị Minh Thu	Thành viên BKS	114.186.259	107.829.000
Trần Hồng Vân	Thành viên BKS	176.877.000	154.189.000

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ 30/9/2025 VND	Giá trị ghi sổ 01/01/2025 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	6.106.910.840	2.469.829.360
Chứng khoán kinh doanh	67.634.856.497	86.097.124.213
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	359.723.329.452	345.256.000.000
Phải thu của khách hàng	64.519.444.014	68.881.786.792
Phải thu khác	5.069.438.132	9.614.194.542
Cộng	**503.053.978.935**	**512.318.934.907**
Nợ tài chính		
Phải trả người bán	889.070.542	714.476.033
Chi phí phải trả	585.024.200	1.002.093.167
Phải trả khác	7.970.655.379	24.499.741.498
Cộng	**9.444.750.121**	**26.216.310.698**

27. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh là báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế.

Hải Phòng, ngày 17 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Vũ Thị Vân Thường	Lưu Thị Phương	Nguyễn Thị Thủy