CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Tháng 3 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 31

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Thủy	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/11/2025)
Bà Bùi Thị Ngọc Anh	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/11/2025)
Ông Phạm Đức Duy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phản ánh một cách trung thực và hợp lý, tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,

M.S.D.N: 0200509429-CTCP
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

TỔNG GIÁM ĐỐC
Bùi Thị Ngọc Anh

Bùi Thị Ngọc Anh
Tổng Giám đốc
(theo Giấy ủy quyền số 05/UQ-HACO3.25 ngày 01/11/2025)
Hải Phòng, ngày 17 tháng 3 năm 2026

anviet
Certified Public Accountants

Công ty TNHH Kiểm toán An Việt

BH06-12A, Khu đô thị Vinhomes Imperia, Phường Hồng Bàng, Hải Phòng
E anviet.hp@anvietcpa.com T (84-225) 3842430 W anvietcpa.com

Số: 33/2026/KT-AV3-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 17/3/2026, từ trang 06 đến trang 31, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo kiểm toán độc lập được dịch sang tiếng Anh từ bản báo cáo bằng ngôn ngữ tiếng Việt được phát hành tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này tại ngày 06/3/2025.

Vũ Hoài Nam
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
1436-2023-055-1
Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Hải Phòng, ngày 17 tháng 3 năm 2026

Lưu Thị Hồng
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
4837-2024-055-1

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

Mẫu số B01 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**515.833.774.671**	**512.056.420.336**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**1.806.913.043**	**2.463.121.333**
1. Tiền	111	**5**	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**		**444.562.304.033**	**431.353.124.213**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	**9.1**	78.008.204.932	96.012.269.715
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	**9.2**	(7.823.728.019)	(9.915.145.502)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	**9.3**	374.377.827.120	345.256.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**68.234.363.434**	**76.044.309.073**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	**6**	61.199.537.226	68.830.193.792
2. Phải thu ngắn hạn khác	136	**7**	7.034.826.208	7.214.115.281
IV. Hàng tồn kho	**140**		**209.861.107**	**1.904.732.779**
1. Hàng tồn kho	141	**8**	209.861.107	1.904.732.779
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.020.333.054**	**291.132.938**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	**12.1**	693.676.097	291.132.938
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	**14.2**	326.656.957	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**88.668.543.694**	**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	**10**	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**	**11**	**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	**9.4**	-	2.757.555.677
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	**9.4**	29.430.000.000	29.430.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	**9.5**	(1.203.500.638)	(1.481.571.478)
IV. Tài sản dài hạn khác	**260**		**9.709.368.970**	**7.512.711.058**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	**12.2**	9.709.368.970	7.512.711.058
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**604.502.318.365**	**606.867.176.619**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B01 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**37.983.654.675**	**39.001.013.836**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**35.341.032.045**	**36.463.864.721**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	**13**	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	**14.1**	4.325.086.270	3.899.251.690
4. Phải trả người lao động	314		2.583.214.486	2.331.844.526
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	**15**	194.514.397	944.093.167
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	2.181.818.182
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	**16.1**	21.991.724.092	18.962.933.852
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	**17**	491.140.680	625.539.135
9. 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. Phải trả dài hạn khác	337	**16.2**	2.642.622.630	2.537.149.115
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**566.518.663.690**	**567.866.162.783**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**18**	**566.518.663.690**	**567.866.162.783**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	**18**	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	**18**	45.565.123	45.565.123
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	**18**	58.691.651.494	56.778.782.918
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	**18**	10.235.829.384	10.235.829.384
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	**18**	290.688.447.689	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*		*19.338.217.907*	*17.571.654.529*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**604.502.318.365**	**606.867.176.619**

Hải Phòng, ngày 17 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Vũ Thị Vân Thường	Lưu Thị Phương	Bùi Thị Ngọc Anh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2025

Mẫu số B02 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**20**	**73.201.383.127**	**78.498.815.539**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	**20**	2.584.317	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**	**20**	**73.198.798.810**	**78.498.815.539**
4. Giá vốn hàng bán	11	**21**	52.109.579.448	58.626.574.833
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**21.089.219.362**	**19.872.240.706**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	**22**	32.471.819.524	33.242.193.107
7. Chi phí tài chính	22	**23**	1.934.606.051	2.323.365.605
- Trong đó: chi phí lãi vay	*23*		*1.947.664*	*96.751*
8. Chi phí bán hàng	25	**24.1**	1.993.553.966	327.090.497
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	**24.2**	7.156.301.740	6.398.350.013
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**42.476.577.129**	**44.065.627.698**
11. Thu nhập khác	31	**25**	6.372.094.166	5.716.205.100
12. Chi phí khác	32	**26**	11.414.548	1.250.106.930
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**6.360.679.618**	**4.466.098.170**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**48.837.256.747**	**48.531.725.868**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	**27**	8.813.321.840	10.274.354.339
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		**40.023.934.907**	**38.257.371.529**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**29**	**1.935**	**1.849**

Hải Phòng, ngày 17 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Vũ Thị Vân Thường	Lưu Thị Phương	Bùi Thị Ngọc Anh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2025

Mẫu số B03 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***48.837.256.747***	***48.531.725.868***
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	**10,11**	5.859.385.664	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 do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	6.193
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(24.089.719.597)	(21.316.194.752)
- Chi phí lãi vay	06	**23**	1.947.664	96.751
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***28.104.983.700***	***34.647.011.525***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		10.278.079.730	(30.584.308.337)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.694.871.672	(987.694.820)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(4.461.685.836)	(20.430.093.674)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.599.201.071)	(382.729.921)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		18.004.064.783	(12.849.339.615)
- Tiền lãi vay đã trả	14	**23**	(1.947.664)	(96.751)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	**14**	(8.573.962.293)	(11.219.904.895)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.562.175.467)	(1.731.125.877)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***40.883.027.554***	***(43.538.282.365)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21		-	(2.685.851.387)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	**25**	4.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		(699.845.652.951)	(747.746.400.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		670.465.000.000	792.624.598.440
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		24.307.310.057	22.631.776.353
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(5.069.342.894)***	***64.824.123.406***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		53.695.259.874	523.122.174
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(53.695.259.874)	(523.122.174)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(36.469.892.950)	(25.516.544.450)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(36.469.892.950)***	***(25.516.544.450)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**		**(656.208.290)**	**(4.230.703.409)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**2.463.121.333**	**6.693.830.935**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(6.193)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	**70**	**5**	**1.806.913.043**	**2.463.121.333**

Số thuyết minh được áp dụng cho cột số liệu năm 2025.

Hải Phòng, ngày 17 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Vũ Thị Vân Thường	Lưu Thị Phương	Bùi Thị Ngọc Anh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH **MẪU SỐ B09 - DN**

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hải Phòng, trụ sở đặt tại tầng 3 tòa nhà Htower II số 195 Văn Cao, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng, Việt Nam, 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 hai mươi 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.

Số lượng lao động của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 108 người (tại ngày 01/01/2025 là 113 người).

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh:

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

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: 12 tháng.

1.5 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có yếu tố ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) **MẪU SỐ B09 - DN**

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

1.6 Cấu trúc doanh nghiệp:

	Đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
	Các công ty 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 CP 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

Trong năm, Công ty xử lý tổn thất khoản đầu tư vào công ty con (Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D) vào kết quả hoạt động kinh doanh theo Quyết định số 40/QĐ-HACO3.25 ngày 31/12/2025 của Tổng Giám đốc.

1.7 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.

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

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 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).

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

4.2 Ước tính kế toán

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

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

4.3.1 Chứng khoán kinh doanh:

Phản ánh giá trị các cổ phiếu nắm giữ vì mục đích kinh doanh tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời).

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

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

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

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

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

- Đối với cổ phiếu niêm yết thì giá trị thị trường được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2025;
- Đối với cổ phiếu đăng ký giao dịch trên thị trường các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCoM) thì giá trị thị trường được xác định theo giá tham chiếu bình quân của những ngày có giao dịch khớp lệnh trong tháng 12/2025.

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

4.3.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm (ngoài các khoản chứng khoán kinh doanh), bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu doanh nghiệp.

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

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.

4.3.3 Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác:

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 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 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 báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư.

4.4 Các khoản phải thu

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

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

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi.

4.5 Hàng tồn kho

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

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

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

4.6 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

4.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 25
Cơ sở hạ tầng	05 - 25

4.8 Chi phí trả trước

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

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng từ 12 đến 60 tháng kể từ khi phát sinh.
- Chi phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian bảo hiểm của hợp đồng.

Công ty căn cứ vào thời gian hợp đồng hoặc thời gian phân bổ để phân loại chi phí trả trước ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

4.9 Các khoản nợ phải trả

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

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

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

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

4.10 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 trong kỳ do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, bao gồm: tiền điện và cước điện thoại.

4.11 Dự phòng phải trả

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

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

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

4.12 Vốn chủ sở hữu

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

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

Trong năm, Công ty chia cổ tức và trích quỹ đầu tư phát triển từ lợi nhuận sau thuế năm trước theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/5/2025 và tạm chia cổ tức từ lợi nhuận sau thuế năm nay theo Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐQT ngày 15/12/2025 của Hội đồng quản trị.

4.13 Doanh thu và thu nhập khác

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

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

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

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

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

4.14 Các khoản giảm trừ doanh thu

Giảm trừ doanh thu là khoản chiết khấu thương mại, phản ánh khoản giảm giá niêm yết cho người mua là khách ở và nhân viên Công ty nhưng chưa được phản ánh trên hóa đơn khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

4.15 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 đã bán và cung cấp trong năm; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong năm; chi phí khấu hao, sửa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động.

4.16 Chi phí tài chính

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

- Tiền lãi được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên cơ sở số dư tiền vay và lãi suất vay thực tế từng kỳ;

- Lỗ bán chứng khoán kinh doanh được ghi nhận trên cơ sở chênh lệch nhỏ hơn giữa giá bán và giá mua và các chi phí khác liên quan đến giao dịch chứng khoán trong năm;

- 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;

- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư được trích lập theo quy định như trình bày tại thuyết minh số 4.3.1 và 4.3.3 và toàn bộ giá trị khoản đầu tư vào Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Haco 3D.

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

Chi phí bán hàng phản ánh chi phí hoa hồng, môi giới và các khoản khác phát sinh trong quá trình bán 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 (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp...); kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, lệ phí môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách...).

4.18 Thuế

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

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.

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

4.19 Bên liên quan

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

Thông tin với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số 6, 9.4, 31.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) **MẪU SỐ B09 - DN**

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

5. 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
Cộng	**1.806.913.043**	**883.121.333**

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**61.199.537.226**	**68.830.193.792**
Các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng	58.260.030.912	65.380.376.634
Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP	*58.260.030.912*	*65.380.376.634*
Các khoản phải thu của khách hàng khác	2.939.506.314	3.449.817.158
Phải thu khách hàng là bên liên quan		
Công ty Liên doanh Làng quốc tế Hướng Dương GS - HP	*58.260.030.912*	*65.380.376.634*

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**7.034.826.208**	-	**7.214.115.281**	-
Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia	1.023.228.362	-	2.126.947.087	-
Lãi dự thu tiền gửi	5.659.711.971	-	4.543.409.440	-
Lãi dự thu trái phiếu	230.024.363	-	464.198.629	-
Tạm ứng	43.397.198	-	65.342.798	-
Ký cược, ký quỹ	54.000.000	-	-	-
Phải thu khác	24.464.314	-	14.217.327	-

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
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**	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

MẪU SỐ B09 - DN

9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2025				01/01/2025			
	Số lượng (CP)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Số lượng (CP)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
9.1 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**
Công ty CP Sữa Việt Nam (VNM) [2]	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
Tập đoàn Xăng dầu Việt Nam (PLX) [2]	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
Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (KSB) [2]	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 Tập đoàn Hòa Phát (HPG)	-	-	-	-	530.000	13.879.570.100	-	14.124.500.000
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 Nhiệt điện Phả Lại (PPC) [2]	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 Nhiệt điện Hải Phòng (HND) [1]	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 Tôn Đông Á (GDA) [1]	130.000	2.630.321.475	(469.269.301)	2.161.052.174	85.000	2.316.970.250	-	2.335.970.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đa quốc gia I.D.I (IDI) [2]	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) [1]	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 Khai khoáng 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 Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HCM) [2]	200.000	4.598.426.230	(118.426.230)	4.480.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB) [2]	200.000	3.214.815.000	-	3.270.000.000	-	-	-	-

(*) Công ty đã xử lý tổn thất các khoản chứng khoán kinh doanh này:

- Công ty CP Khai khoáng Vĩnh Sinh (MAX) đã hủy niêm yết từ năm 2015;
- Công ty CP Khoáng sản và Luyện kim Bắc Á (BAM) làm thủ tục phá sản tại Tòa án nhân dân Tỉnh Bắc Kạn (cũ) từ ngày 25/3/2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) **MẪU SỐ B09 - DN**

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

[1] Giá trị hợp lý của cổ phiếu đăng ký giao dịch trên thị trường các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCoM) được xác định theo giá tham chiếu bình quân của những ngày có giao dịch khớp lệnh trong tháng 12/2025.

[2] Giá trị hợp lý của cổ phiếu đăng ký giao dịch trên thị trường các công ty đại chúng đã niêm yết được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2025.

9.2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tại ngày 01/01	(9.915.145.502)	(8.684.866.700)
Trích lập dự phòng	-	(1.230.278.802)
Hoàn nhập dự phòng	1.633.267.483	-
Các khoản dự phòng đã sử dụng	458.150.000	-
Tại ngày 31/12	**(7.823.728.019)**	**(9.915.145.502)**

9.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	**374.377.827.120**	**374.377.827.120**	**345.256.000.000**	**345.256.000.000**
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	31.446.000.000	31.446.000.000	45.691.000.000	45.691.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	8.547.000.000	8.547.000.000	37.374.000.000	37.374.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP An Bình	39.930.000.000	39.930.000.000	47.296.000.000	47.296.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông	34.571.000.000	34.571.000.000	22.529.000.000	22.529.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	18.692.000.000	18.692.000.000	30.310.000.000	30.310.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Việt Á	31.666.000.000	31.666.000.000	40.949.000.000	40.949.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Quốc dân	45.993.000.000	45.993.000.000	29.518.000.000	29.518.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Quốc tế	51.402.000.000	51.402.000.000	20.078.000.000	20.078.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong	28.522.000.000	28.522.000.000	14.988.000.000	14.988.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	41.288.000.000	41.288.000.000	47.023.000.000	47.023.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	32.780.000.000	32.780.000.000	-	-
Trái phiếu Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	9.540.827.120	9.540.827.120	-	-
Trái phiếu Tập đoàn VinGroup - CTCP	-	-	9.500.000.000	9.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) **MẪU SỐ B09 - DN**

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

9.4 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025 VND			01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	-	-		2.757.555.677	(280.078.416)	
Đầu tư vào công ty liên doanh, 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 (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Vốn điều lệ (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty LD Láng quốc tế Hướng Dương GS - HP	40	40	40	94.048.163.210	13.310.000.000	-	
Công ty CP Thành Hưng	31	31	31	80.000.000.000	16.120.000.000	(1.203.500.638)	
Cộng				**174.048.163.210**	**29.430.000.000**	**(1.203.500.638)**	

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

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

9.5 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tại ngày 01/01	**(1.481.571.478)**	**(1.479.024.507)**
Trích lập dự phòng	(2.479.484.837)	(2.546.971)
Các khoản dự phòng đã sử dụng	2.757.555.677	-
Tại ngày 31/12	**(1.203.500.638)**	**(1.481.571.478)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

MẪU SỐ B09 - DN

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
NGUYÊN GIÁ					
Tại 01/01/2025	**2.958.869.475**	**932.158.743**	**4.538.260.327**	**130.215.333**	**8.559.503.878**
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	**47.920.000**	-	-	**47.920.000**
Thanh lý, nhượng bán	-	47.920.000	-	-	47.920.000
Tại 31/12/2025	**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 năm	**4.380.116**	**48.228.843**	**616.689.453**	-	**669.298.412**
Khấu hao trong năm	4.380.116	48.228.843	616.689.453	-	669.298.412
Giảm trong năm	-	**47.920.000**	-	-	**47.920.000**
Thanh lý, nhượng bán	-	47.920.000	-	-	47.920.000
Tại 31/12/2025	**2.958.869.475**	**881.798.459**	**2.937.207.137**	**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 31/12/2025	-	**2.440.284**	**1.601.053.190**	-	**1.603.493.474**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 4.761.247.187 VND (tại ngày 01/01/2025 là 4.493.376.193 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ				
Nguyên giá	**155.757.200.265**	-	-	**155.757.200.265**
Chung cư 195 Văn Cao	44.068.013.654	-	-	44.068.013.654
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
Giá trị hao mòn lũy kế	**101.437.931.125**	**5.190.087.252**	-	**106.628.018.377**
Chung cư 195 Văn Cao	30.907.258.399	1.550.292.321	-	32.457.550.720
Chung cư 197 Văn Cao	55.565.228.335	3.028.057.220	-	58.593.285.555
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	14.965.444.391	611.737.711	-	15.577.182.102
Giá trị còn lại	**54.319.269.140**			**49.129.181.888**
Chung cư 195 Văn Cao	13.160.755.255			11.610.462.934
Chung cư 197 Văn Cao	32.092.124.905			29.064.067.685
Nhà hợp khối lô S Văn Cao	9.066.388.980			8.454.651.269

Nguyên giá của bất động sản đầu tư đã khấu hao hết còn cho thuê tại ngày 31/12/2025 và 01/01/2025 là 46.256.778.916 VND.

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
12.1 Ngắn hạn	**693.676.097**	**291.132.938**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	414.441.443	85.418.652
Chi phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc	279.234.654	205.714.286
12.2 Dài hạn	**9.709.368.970**	**7.512.711.058**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	9.709.368.970	7.511.105.084
Chi phí trả trước khác	-	1.605.974

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025 VND		01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	**968.363.056**	**968.363.056**	**1.001.152.182**	**1.001.152.182**
Các khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả	236.927.662	236.927.662	61.862.076	61.862.076
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ du lịch Dũng Thủy	*134.136.000*	*134.136.000*	-	-
Công ty TNHH PBT	*102.791.662*	*102.791.662*	*61.862.076*	*61.862.076*
Các đối tượng khác	731.435.394	731.435.394	939.290.106	939.290.106

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2025 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2025 VND
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	8.813.321.840	8.573.962.293	3.783.321.840
Thuế thu nhập cá nhân	93.669.622	3.151.227.536	3.152.531.081	92.366.077
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	999.018.913	1.325.675.870	(326.656.957)
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	17.227.305	17.227.305	-
Cộng	**3.899.251.690**	**17.433.621.808**	**17.334.444.185**	**3.998.429.313**
Trong đó:				
14.1 Phải nộp	3.899.251.690			4.325.086.270
14.2 Phải thu	-			326.656.957

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**194.514.397**	**944.093.167**
Trích trước giá vốn các công trình xây dựng	-	944.093.167
Tiền điện, cước điện thoại	194.514.397	-

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
16.1 Ngắn hạn	**21.991.724.092**	**18.962.933.852**
Kinh phí công đoàn	367.696.793	270.491.293
Cổ tức phải trả	20.685.717.000	15.784.175.950
Tiền điện, nước, vật tư xây lắp	284.938.741	2.560.379.616
Các khoản phải trả khác	653.371.558	347.886.993
16.2 Dài hạn	**2.642.622.630**	**2.537.149.115**
Nhận ký quỹ, ký cược	2.642.622.630	2.537.149.115

17. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ngắn hạn		
Tại ngày 01/01	625.539.135	-
Trích lập dự phòng	872.533.809	1.193.810.482
Hoàn nhập dự phòng	(1.006.932.264)	(568.271.347)
Các khoản dự phòng đã sử dụng	-	-
Tại ngày 31/12	**491.140.680**	**625.539.135**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) **MẪU SỐ B09 - DN**

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

18. 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	Qũy đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	**206.857.170.000**	**45.565.123**	**54.136.246.437**	**10.235.829.384**	**299.705.414.310**	**570.980.225.254**
Tăng trong năm trước	-	-	**2.642.536.481**	-	**38.257.371.529**	**40.899.908.010**
Lãi trong năm	-	-	-	-	38.257.371.529	38.257.371.529
Phân phối lợi nhuận	-	-	2.642.536.481	-	-	2.642.536.481
Giảm trong năm trước	-	-	-	-	**44.013.970.481**	**44.013.970.481**
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	44.013.970.481	44.013.970.481
Số đầu năm nay	**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 năm nay	-	-	**1.912.868.576**	-	**40.023.934.907**	**41.936.803.483**
Lãi trong năm	-	-	-	-	40.023.934.907	40.023.934.907
Phân phối lợi nhuận	-	-	1.912.868.576	-	-	1.912.868.576
Giảm trong năm nay	-	-	-	-	**43.284.302.576**	**43.284.302.576**
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	43.284.302.576	43.284.302.576
Số cuối năm nay	**206.857.170.000**	**45.565.123**	**58.691.651.494**	**10.235.829.384**	**290.688.447.689**	**566.518.663.690**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) **MẪU SỐ B09 - DN**

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

LỢI NHUẬN SAU THUẾ CHƯA PHÂN PHỐI

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tại ngày 01/01	**293.948.815.358**	**299.705.414.310**
Tăng trong năm	**40.023.934.907**	**38.257.371.529**
Lãi trong năm	40.023.934.907	38.257.371.529
Giảm trong năm	**43.284.302.576**	**44.013.970.481**
Phân phối lợi nhuận năm trước	22.598.585.576	23.328.253.481
Chia cổ tức	*20.685.717.000*	*20.685.717.000*
Trích quỹ đầu tư phát triển	*1.912.868.576*	*2.642.536.481*
Tạm phân phối lợi nhuận năm nay	20.685.717.000	20.685.717.000
Chia cổ tức	*20.685.717.000*	*20.685.717.000*
Tại ngày 31/12	**290.688.447.689**	**293.948.815.358**

CỔ PHIẾU

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.685.717	20.685.717
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.685.717	20.685.717
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

19. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Nợ khó đòi đã xử lý	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Nhà ở Khu biệt thự An Phú	1.915.743.350	1.915.743.350
Công ty Công nghiệp tàu thuỷ và Xây dựng Sông Hồng	249.028.416	249.028.416
Công ty XNK và Đầu tư Xây dựng HN (Zong seng)	50.000.000	50.000.000
Cộng	**2.214.771.766**	**2.214.771.766**

20. DOANH THU

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**73.201.383.127**	**78.498.815.539**
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	52.062.286.672	44.570.584.343
Doanh thu hợp đồng xây dựng	21.139.096.455	33.928.231.196
Các khoản giảm trừ doanh thu	**2.584.317**	-
Chiết khấu thương mại	2.584.317	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**73.198.798.810**	**78.498.815.539**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) **MẪU SỐ B09 - DN**

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hàng hóa đã bán, dịch vụ đã cung cấp	37.109.581.162	33.245.810.466
Giá vốn hợp đồng xây dựng	14.999.998.286	25.380.764.367
Cộng	**52.109.579.448**	**58.626.574.833**

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, lãi trái phiếu	19.122.451.235	20.189.508.952
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.963.268.362	1.126.685.800
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	8.386.006.110	11.925.932.252
Lãi chênh lệch tỷ giá	93.817	66.103
Cộng	**32.471.819.524**	**33.242.193.107**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	1.947.664	96.751
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	1.085.455.530	1.088.141.941
Lỗ chênh lệch tỷ giá	985.503	2.301.140
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	846.217.354	1.232.825.773
Cộng	**1.934.606.051**	**2.323.365.605**

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
24.1 Chi phí bán hàng	**1.993.553.966**	**327.090.497**
Chi phí hoa hồng, môi giới	1.884.455.236	133.687.426
Các khoản chi phí bán hàng khác	109.098.730	193.403.071
24.2 Chi phí quản lý doanh nghiệp	**7.156.301.740**	**6.398.350.013**
Chi phí nhân viên	4.738.848.727	4.263.339.453
Chi phí khấu hao TSCĐ	669.298.412	682.140.984
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.748.154.601	1.452.869.576

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) **MẪU SỐ B09 - DN**

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

25. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu từ thanh lý TSCĐ	4.000.000	-
Thu từ thanh lý phế liệu	230.651.656	23.293.959
Lãi chậm trả, lãi ứng vốn các công trình	4.779.745.408	3.621.331.350
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.006.932.264	568.271.347
Xử lý công nợ theo quyết định kiểm tra thuế	-	1.016.541.801
Các khoản khác	350.764.838	486.766.643
Cộng	**6.372.094.166**	**5.716.205.100**

26. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Truy thu và phạt chậm nộp thuế	11.084.446	1.247.372.417
Phạt vi phạm hành chính	-	1.250.000
Chi phí phân bổ cấp thẻ hội viên	-	1.484.513
Các khoản khác	330.102	-
Cộng	**11.414.548**	**1.250.106.930**

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán (1)	**48.837.256.747**	**48.531.725.868**
Các khoản điều chỉnh tăng (2)	***192.620.816***	***1.431.313.198***
Chi phí khấu hao xe ô tô vượt mức quy định	181.206.268	181.206.268
Các khoản bị phạt và chi phí không được trừ khác	11.414.548	1.250.106.930
Các khoản điều chỉnh giảm (3)	***4.963.268.362***	***2.143.227.601***
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.963.268.362	1.126.685.800
Xử lý công nợ theo quyết định kiểm tra thuế	-	1.016.541.801
Tổng lợi nhuận tính thuế (4)=(1)+(2)-(3)	**44.066.609.201**	**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)	8.813.321.840	9.563.962.293
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay (7)	-	710.392.046
Chi phí thuế TNDN hiện hành (8)=(6)+(7)	**8.813.321.840**	**10.274.354.339**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) MẪU SỐ B09 - DN

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	11.746.991.888	19.710.725.701
Chi phí nhân công	23.341.957.476	22.902.001.817
Chi phí khấu hao	5.859.385.664	5.573.012.557
Chi phí khác	14.681.965.998	18.163.392.759
Cộng	**55.630.301.026**	**66.349.132.834**

29. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (1)	40.023.934.907	38.257.371.529
Các khoản điều chỉnh tăng (2a)	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm (2b)	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (3)=(1)+(2a)-(2b)	**40.023.934.907**	**38.257.371.529**
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (4)	20.685.717	20.685.717
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (5)=(3)/(4)	**1.935**	**1.849**

Không có sự tác động của các công cụ trong tương lai có thể được chuyển đổi thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu nên không có dấu hiệu cho thấy lãi suy giảm trên cổ phiếu sẽ nhỏ hơn lãi cơ bản trên cổ phiếu.

30. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Ban Giám đốc khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

31. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Phạm Kỳ Hưng	Chủ tịch HĐQT	403.754.000	427.970.000
Ông Phạm Đức Duy	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	635.748.000	609.001.000
Bà Nguyễn Thị Thúy	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/11/2025)	625.162.667	680.559.000
Bà Bùi Thị Ngọc Anh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/11/2025)	501.726.000	469.309.000
Bà Đào Thanh Bình	Thành viên HĐQT	378.996.000	346.558.000
Ông Bùi Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc	253.328.333	91.955.556
Ông Nguyễn Hoàng Hiệp	Trưởng BKS	78.754.000	79.920.000
Bà Trần Thị Minh Thu	Thành viên BKS	144.686.259	138.829.000
Bà Trần Hồng Vân	Thành viên BKS	225.841.000	198.297.462

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) **MẪU SỐ B09 - DN**

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

32. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

- Bộ phận xây lắp: xây dựng công trình theo hợp đồng.

- Bộ phận dịch vụ: cho thuê bất động sản và kinh doanh nhà hàng.

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

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

	Xây lắp	Dịch vụ	Cộng
Tài sản			
Tài sản bộ phận	58.260.030.912	71.319.914.058	129.579.944.970
Tài sản không phân bổ			474.922.373.395
Cộng			**604.502.318.365**
Nợ phải trả			
Nợ phải trả bộ phận	2.896.920.478	2.642.622.630	5.539.543.108
Nợ phải trả không phân bổ			32.444.111.567
Cộng			**37.983.654.675**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025

Đơn vị tính: VND

	Xây lắp	Dịch vụ	Cộng
Doanh thu thuần	21.139.096.455	52.059.702.355	73.198.798.810
Giá vốn hàng bán	14.999.998.286	37.109.581.162	52.109.579.448
Chi phí không phân bổ			9.149.855.706
Doanh thu hoạt động tài chính			32.471.819.524
Chi phí tài chính			1.934.606.051
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			42.476.577.129
Lãi (lỗ) khác			6.360.679.618
Lợi nhuận trước thuế			48.837.256.747
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp			8.813.321.840
Lợi nhuận sau thuế			**40.023.934.907**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) **MẪU SỐ B09 - DN**

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính)

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

Đơn vị tính: VND

	Xây lắp	Dịch vụ	Cộng
Tài sản			
Tài sản bộ phận	65.380.376.634	75.269.698.568	140.650.075.202
Tài sản không phân bổ			466.217.101.417
Cộng			**606.867.176.619**
Nợ phải trả			
Nợ phải trả bộ phận	3.185.918.751	5.720.119.479	8.906.038.230
Nợ phải trả không phân bổ			30.094.975.606
Cộng			**39.001.013.836**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024

Đơn vị tính: VND

	Xây lắp	Dịch vụ	Cộng
Doanh thu thuần	33.928.231.196	44.570.584.343	78.498.815.539
Giá vốn hàng bán	25.380.764.367	33.245.810.466	58.626.574.833
Chi phí không phân bổ			6.725.440.510
Doanh thu hoạt động tài chính			33.242.193.107
Chi phí tài chính			2.323.365.605
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			44.065.627.698
Lãi (lỗ) khác			4.466.098.170
Lợi nhuận trước thuế			48.531.725.868
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp			10.274.354.339
Lợi nhuận sau thuế			**38.257.371.529**

Theo khu vực địa lý

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

33. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế và được trình bày lại cho phù hợp với số liệu năm hiện hành.

Hải Phòng, ngày 17 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Vũ Thị Vân Thường	Lưu Thị Phương	Bùi Thị Ngọc Anh

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HẢI PHÒNG