CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 13 /TB-HTN	*Thành phố Hồ Chí Minh , ngày 29 tháng 08 năm 2025*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN VIỆT NAM**
- **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HỒ CHÍ MINH**

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS
   - Mã chứng khoán: HTN
   - Địa chỉ: 53 Trần Quốc Thảo, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh
   - Điện thoại: (028) 7307 5888 - Fax: (028) 3824 9545
   - E-mail: info@hungthinhincons.com.vn
2. Nội dung thông tin công bố:
   - *Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 1 năm 2025.*
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2025 tại đường dẫn: www.hungthinhincons.com.vn/Quan hệ cổ đông/Thông tin cổ đông

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:
- *Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 2 năm 2025.*
- *Công văn Giải trình Chênh lệch BCTC riêng Quý 2 năm 2025.*
- *Công văn Giải trình Chênh lệch BCTC hợp nhất Quý 2 năm 2025.*

Người đại diện theo pháp luật
TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0305371707 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS - QUẬN 3 - TP. HỒ CHÍ MINH

Trương Văn Việt

HUNG THINH INCONS
Người ký: CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS

CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS
53 Trần Quốc Thảo, P. Xuân Hòa, TP.HCM
MST: 0305371707

---- ---

HUNG THINH INCONS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2025

1. **Bảng cân đối kế toán**
   (Mẫu số: B 01a – DN/HN)
2. **Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**
   (Mẫu số: B 02a – DN/HN)
3. **Lưu chuyển tiền tệ**
   (Mẫu số: B 03a - DN/HN)
4. **Thuyết minh báo cáo tài chính**
   Mẫu số: B 09a – DN/HN)

NĂM 2025

MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	2 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 34

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025	31/12/2024
100	***A. TÀI SẢN NGẮN HẠN***		**6.432.180.271.409**	**7.120.955.383.085**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***32.362.807.601***	***95.184.839.433***
111	1. Tiền		22.883.801.886	85.831.278.128
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.479.005.715	9.353.561.305
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***18.813.274.341***	***40.162.815.035***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	18.813.274.341	40.162.815.035
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***5.863.669.254.138***	***6.416.886.936.077***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.456.386.155.725	3.690.198.815.087
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.739.862.404.826	2.108.750.690.106
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	692.763.789.654	643.757.466.951
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(25.343.096.067)	(25.820.036.067)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***420.903.644.568***	***465.504.089.256***
141	1. Hàng tồn kho		420.903.644.568	465.504.089.256
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***96.431.290.761***	***103.216.703.284***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	4.588.446.560	18.451.626.048
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	91.833.288.449	84.765.077.236
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		9.555.752	
200	***B. TÀI SẢN DÀI HẠN***		**585.351.333.575**	**535.432.017.901**
210	***I. Phải thu dài hạn***		***28.710.000.000***	***28.710.000.000***
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	28.710.000.000	28.710.000.000
220	***II. Tài sản cố định***		***224.005.130.761***	***232.356.290.203***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	223.772.038.539	232.356.290.203
222	*Nguyên giá*		*335.566.293.402*	*335.566.293.402*
223	*Giá trị khấu hao lũy kế*		*(111.794.254.863)*	*(103.210.003.199)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	233.092.222	
228	Nguyên giá		*945.519.800*	*705.767.800*
229	Giá trị hao mòn lũy kế		*(712.427.578)*	*(705.767.800)*
230	***III. Bất động sản đầu tư***		***197.649.854.486***	***200.034.351.830***
231	1. Nguyên giá		218.603.834.786	218.603.834.786
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(20.953.980.300)	(18.569.482.956)
250	***IV. Đầu tư tài chính dài hạn***		***63.296.943.900***	
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14	63.296.943.900	-
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	***V. Tài sản dài hạn khác***		***71.689.404.428***	***74.331.375.868***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	1.077.810.501	2.045.367.851
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		63.350.633.413	63.411.500.723
269	3. Lợi thế thương mại	15	7.260.960.514	8.874.507.294
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**7.017.531.604.984**	**7.656.387.400.986**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2025	31/12/2024
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**5.433.367.788.430**	**6.114.406.042.070**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***4.703.393.671.092***	***5.439.582.436.718***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	1.270.148.377.565	1.471.760.455.189
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.185.939.356.984	1.425.563.975.479
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	242.734.227.263	232.435.150.306
314	4. Phải trả người lao động		3.964.873.822	7.361.357.162
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	323.691.136.999	352.239.907.995
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	219.222.763.278	182.846.658.351
320	7. Vay ngắn hạn	21	1.414.530.078.326	1.725.307.180.455
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	43.162.856.855	42.067.751.781
330	***II. Nợ dài hạn***		***729.974.117.338***	***674.823.605.352***
337	1. Phải trả dài hạn khác		64.711.039.980	1.414.096.080
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	656.500.000.000	665.500.000.000
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	23	8.763.077.358	7.909.509.272
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.584.163.816.554**	**1.541.981.358.916**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***22***	***1.584.163.816.554***	***1.541.981.358.916***
411	1. Vốn cổ phần		891.164.110.000	891.164.110.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		891.164.110.000	891.164.110.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		159.880.860.000	159.880.860.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		31.410.543.422	30.753.480.378
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		**474.498.600.773**	**432.923.165.325**
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		430.513.325.535	408.303.701.519
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ nay*		43.985.275.238	24.619.463.806
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		27.209.702.359	27.259.743.213
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**7.017.531.604.984**	**7.656.387.400.986**

CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS

Vũ Thị Gái	Lê Quốc Hậu	Trương Văn Việt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày ngày 30 tháng 06 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý II/2025*	*Quý II/2024*	*Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025*	*Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024*
1	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	139.310.080.569	437.410.712.630	368.872.550.337	900.506.802.323
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	139.310.080.569	437.410.712.630	368.872.550.337	900.506.802.323
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(123.777.280.592)	(401.063.626.435)	(337.368.305.902)	(829.665.825.699)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		15.532.799.977	36.347.086.195	31.504.244.435	70.840.976.624
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	69.853.815.653	40.622.372.185	137.533.931.410	94.212.897.616
22	6. Chi phí tài chính	27	(55.666.858.009)	(74.346.457.036)	(93.916.292.284)	(125.557.391.913)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		(50.418.676.189)	(61.190.188.319)	(80.219.928.646)	(112.401.123.196)
25	7. Chi phí bán hàng		-	-	-	-
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(8.152.093.606)	2.176.560.749	(17.643.189.216)	(18.435.952.492)
30	09. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		21.567.664.015	4.799.562.093	57.478.694.345	21.060.529.835
31	10. Thu nhập khác	29	203.096.507	1.109.723.370	363.932.825	1.109.723.370
32	11. Chi phí khác	30	(1.393.862.478)	(1.902.116.071)	(2.493.797.187)	(2.119.804.315)
40	12. Lợi nhuận khác		(1.190.765.971)	(792.392.701)	(2.129.864.362)	(1.010.080.945)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		20.376.898.044	4.007.169.392	55.348.829.983	20.050.448.890
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(3.606.445.344)	(2.304.320.958)	(11.319.858.516)	(6.720.985.304)
52	15. Thuế TNDN hoãn lại		(58.005.405)	3.021.661	(60.867.310)	(60.867.310)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		16.712.447.295	1.705.870.095	43.968.104.157	13.268.596.276
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		16.630.482.225	1.774.350.443	43.985.275.238	13.187.244.369

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày ngày 30 tháng 06 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý II/2025*	*Quý II/2024*	*Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025*	*Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024*
62	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát.		81.965.070	(68.480.348)	(17.171.081)	81.351.907
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	33	187	16	494	128
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VNĐ/ cổ phiếu)	33	187	16	494	128

M.S.D.N:0305371707-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS
QUẬN 3-TP. HỒ CHÍ MINH

Vũ Thị Gái	Lê Quốc Hậu	Trương Văn Việt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025*	*Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**55.348.829.983**	**20.050.448.890**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
2	Khấu hao và hao mòn	12,13,15	12.588.955.566	13.432.199.805
3	Các khoản dự phòng		376.628.086	2.157.279.755
5	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(299.819.039)	(22.963.569.016)
6	Chi phí lãi vay và chi phí tài chính khác		80.219.928.646	112.401.123.196
8	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**148.234.523.242**	**125.077.482.630**
9	Tăng, giảm các khoản phải thu		545.866.886.805	(373.943.166.618)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		44.600.444.688	582.075.312.821
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(370.689.641.331)	(427.102.574.524)
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		14.830.736.838	440.128.498
14	Tiền lãi vay đã trả		(83.790.129.159)	(112.207.181.414)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(960.382.788)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	-
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**298.092.438.295**	**(205.659.998.607)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(239.752.000)	-
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	30.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		215.903.716	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		21.440.000.000	127.862.035.116
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(63.296.943.900)	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		743.424.186	24.629.107.067
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(41.137.367.998)**	**152.521.142.183**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	-
33	Tiền thu từ đi vay và trái phiếu		244.934.798.483	336.371.241.831
34	Tiền trả nợ gốc vay và trái phiếu		(564.711.900.612)	(327.240.101.918)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**(319.777.102.129)**	**9.131.139.913**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025*	*Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(62.822.031.832)**	**(44.007.716.511)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		95.184.839.433	**104.123.160.667**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**32.362.807.601**	**60.115.444.156**

Vũ Thị Gái	Lê Quốc Hậu	Trương Văn Việt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 07 năm 2025

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102056613 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 7 tháng 12 năm 2007, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0305371707 vào ngày 28 tháng 8 năm 2010 và theo Giấy CNĐKDN điều chỉnh lần thứ 20 vào ngày 16 tháng 08 năm 2023.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã HTN theo Quyết định số 427/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 24 tháng 10 năm 2018.

Công ty có trụ sở chính tại 53 Trần Quốc Thảo, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và Văn phòng đại diện tại 193B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty đối với hoạt động xây dựng là 12 tháng và hoạt động đầu tư các dự án bất động sản theo dự kiến là 36 đến 60 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 245 người (tại ngày 01/01/2025 là: 211 người)

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty có một công ty con là Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu ("Bình Triệu").

Bình Triệu là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0301888974 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 12 năm 1999 và theo các giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Bình Triệu có trụ sở tọa lạc tại số 207C, đường Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Bình Triệu là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Vào ngày 30 tháng 06 năm 2025, Nhóm Công ty nắm giữ 95,24% quyền sở hữu và quyền biểu quyết tại Bình Triệu.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty được loại trừ hoàn toàn.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 *Hàng tồn kho*

Bất động sản dở dang

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu và công cụ. dụng cụ	-	chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Chi phí các công trình dở dang	-	giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	47 năm
Máy móc, thiết bị	4 - 8 năm
Phương tiện vận tải	8 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao của bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản như sau:

Trung tâm thương mại	47 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7. *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí công cụ dụng cụ sử dụng cho các công trình xây dựng được phân bổ từ một (1) đến (3) năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng.

3.9 *Khoản đầu tư*

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

3.10 *Lợi thế thương mại*

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ, công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.11 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.13 *Các khoản dự phòng*

Nhóm Công ty ghi nhận các khoản dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 0,25% đến 0,5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

3.14 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

- Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:
  - Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
  - Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.
- Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:
  - Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
  - Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận 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 có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, 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 trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho niên độ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế hoãn lại phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.19 *Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 *Thông tin bộ phận*

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là cung cấp dịch vụ xây dựng và kinh doanh bất động sản.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	30/06/2025	*31/12/2024*
Tiền mặt	233.489.999	231.434.996
Tiền gửi ngân hàng	22.650.311.887	85.599.843.132
Các khoản tương đương tiền *(*)*	9.479.005.715	9.353.561.305
TỔNG CỘNG	**32.362.807.601**	**95.184.839.433**

(*) Số dư tại ngày 30/06/2025 bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất từ 2,0% đến 4,3%/năm.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND

	30/06/2025	*31/12/2024*
Tiền gửi có hạn gốc trên 3 tháng và dưới 12 tháng tại các ngân hàng (*)	18.813.274.341	40.162.815.035
TỔNG CỘNG	**18.813.274.341**	**40.162.815.035**

(*) Số dư tại ngày 30/06/2025 bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc từ sáu (6) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất từ 2,3% đến 5,5%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	30/06/2025	31/12/2024
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)*	2.343.208.962.201	2.780.383.864.873
Phải thu từ các bên khác	1.113.177.193.524	909.814.950.214
- Khách hàng mua căn hộ	129.105.002.167	126.327.974.257
- Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải	8.620.506.122	8.620.506.122
- Khác	975.451.685.235	774.866.469.835
TỔNG CỘNG	**3.456.386.155.725**	**3.690.198.815.087**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.748.324.067)	(9.748.324.067)
GIÁ TRỊ THUẦN	**3.446.637.831.658**	**3.680.450.491.020**

7. NỢ QUÁ HẠN

VND

	30/06/2025			*31/12/2024*		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị có thể thu hồi ước tính*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị có thể thu hồi ước tính*
Quá hạn thanh toán từ 2 năm đến dưới 3 năm						
Quá hạn thanh toán trên 3 năm	16.628.005.974	(16.628.005.974)		17.104.945.974	(17.104.945.974)	
Khả năng thu hồi thấp	8.715.090.093	(8.715.090.093)		8.715.090.093	(8.715.090.093)	
TỔNG CỘNG	**25.343.096.067**	**(25.343.096.067)**	**-**	**25.820.036.067**	**(25.820.036.067)**	**-**

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn và trả trước cho người bán:

VND

	30/06/2025
Số đầu năm	(25.820.036.067)
Dự phòng trích lập trong kỳ	
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	476.940.000
Số cuối kỳ	**(25.343.096.067)**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	30/06/2025	*31/12/2024*
Trả trước cho các bên liên quan	1.367.029.436.267	1.878.098.819.829
(Thuyết minh số 32)		
Trả trước cho các bên khác	372.832.968.559	230.651.870.277
Công ty CP Địa ốc Thép Việt Nam Quang Huy	13.000.000.000	13.000.000.000
Khác	359.832.968.559	217.651.870.277
TỔNG CỘNG	**1.739.862.404.826**	**2.108.750.690.106**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(15.594.772.000)	(15.594.772.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.724.267.632.826**	**2.093.155.918.106**

9. PHẢI THU KHÁC

VND

	30/06/2025	*31/12/2024*
Ngắn hạn	**692.763.789.654**	**643.757.466.951**
Phải thu tiền thu hộ bán các căn hộ Dự án Richmond City	400.154.935.315	404.362.150.110
Khác	292.608.854.339	239.395.316.841
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan	493.029.730.804	471.104.903.156
(Thuyết minh số 32)		
Phải thu các bên khác	199.734.058.850	172.652.563.795
Dài hạn	**28.710.000.000**	**28.710.000.000**
Ký quỹ, ký cược thực hiện dự án	28.700.000.000	28.700.000.000
Đặt cọc thuê văn phòng	10.000.000	10.000.000
TỔNG CỘNG	**721.473.789.654**	**672.467.466.951**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi		(476.940.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**721.473.789.654**	**671.990.526.951**

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	30/06/2025	*31/12/2024*
Chi phí các công trình dở dang *(i)*	407.356.513.230	441.329.172.394
Bất động sản dở dang *(ii)*	12.695.737.474	23.330.906.298
Nguyên liệu, vật liệu	851.393.864	844.010.564
TỔNG CỘNG	**420.903.644.568**	**465.504.089.256**

(i) Chi tiết chi phí các công trình, dự án xây dựng dở dang được trình bày như sau:

VND

	30/06/2025	*31/12/2024*
Công trình Thi Sách - Vũng Tàu Pearl	58.185.488.464	88.297.825.586
Tổ hợp du lịch thương mại giải trí Merryland Quy Nhơn - Hollywood Hills	39.369.993.730	39.369.993.730
Công trình Đại Phú	27.464.228.558	32.246.002.328
Công trình Khải Vy	19.206.530.735	27.584.897.819
Công trình khu nhà ở tại Bình Trưng Tây	24.374.509.688	19.293.181.716
Công trình Resort Phát Đạt (HT, biệt thự mẫu, nhà phục vụ hồ bơi)	18.902.549.799	18.902.549.799
Công trình Hưng Thịnh Quy Nhơn	18.407.824.700	17.879.390.612
Công trình Citilight	5.819.605.708	17.146.622.758
Công trình Nguyễn Tất Thành	9.117.861.036	10.108.845.604
Các công trình khác	186.507.920.812	170.499.862.442
TỔNG CỘNG	**407.356.513.230**	**441.329.172.394**

(ii) *Chi tiết bất động sản dở dang như sau:*

VND

	30/06/2025	*31/12/2024*
Dự án Chung cư Cao tầng Sông Đà - Thăng Long	-	10.635.168.824
Dự án Richmond	12.695.737.474	12.695.737.474
TỔNG CỘNG	**12.695.737.474**	**23.330.906.298**

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	30/06/2025	*31/12/2024*
Ngắn hạn	4.588.446.560	18.451.626.048
Dài hạn	1.077.810.501	2.045.367.851
TỔNG CỘNG	**5.666.257.061**	**20.496.993.899**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

Khoản mục	*Nhà cửa, vật kiến trúc*	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Vào ngày 31/12/2024	218.469.874.946	110.539.176.452	4.197.598.694	2.359.643.310	335.566.293.402
Vào ngày 30/06/2025	**218.469.874.946**	**110.539.176.452**	**4.197.598.694**	**2.359.643.310**	**335.566.293.402**
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31/12/2024	(21.328.680.562)	(75.614.917.274)	(4.022.271.105)	(2.244.134.258)	(103.210.003.199)
Khấu hao trong kỳ	(2.380.360.754)	(6.018.419.862)	(93.869.280)	(91.601.768)	(8.584.251.664)
Thanh lý trong kỳ	-	-	-	-	-
Vào ngày 30/06/2025	**(23.709.041.316)**	**(81.633.337.136)**	**(4.116.140.385)**	**(2.335.736.026)**	**(111.794.254.863)**
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31/12/2024	197.141.194.384	34.924.259.178	175.327.589	115.509.052	232.356.290.203
Vào ngày 30/06/2025	194.760.833.630	28.905.839.316	81.458.309	23.907.284	223.772.038.539

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND *Phần mềm máy tính*
Nguyên giá:	
Số đầu năm	705.767.800
Phát sinh trong kỳ	239.752.000
Số cuối kỳ	**945.519.800**
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	(705.767.800)
Hao mòn trong kỳ	(6.659.778)
Số cuối kỳ	**(712.427.578)**
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	
Số cuối kỳ	**233.092.222**

14. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

VND

		30/06/2025	*31/12/2024*
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	
Công ty TNHH Phát triển nhà TTD HOPE (*)	15%	63.296.943.900	
TỔNG CỘNG	**15%**	**63.296.943.900**	

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 08/2024/NQ/HĐQT ngày 12/04/2024, Công ty đã thông qua việc tham gia góp vốn để thành lập Công ty TNHH phát triển nhà TTD Hope ("TTD Hope") với số tiền là 63.296.943.900 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại TTD Hope là 15%.

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
Nguyên giá:	
Số đầu năm	32.270.935.608
Vào ngày 30/06/2025	
Giá trị phân bổ lũy kế:	
Số đầu năm	(23.396.428.314)
Phân bổ trong kỳ	(1.613.546.780)
Vào ngày 30/06/2025	**(25.009.975.094)**
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	8.874.507.294
Vào ngày 30/06/2025	**7.260.960.514**

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	30/06/2025	31/12/2024
Phải trả cho các bên khác	1.239.969.382.769	1.440.816.051.584
- *Công ty CP Xây Dựng Thương Mại Hải Đăng Thái Bình*	188.593.390.877	197.759.249.940
- *Công ty Cổ phần TM DV Xây dựng Thanh Vinh*	66.563.704.019	110.803.892.363
- *Các bên khác*	984.812.287.873	1.132.252.909.281
Phải trả cho các bên liên quan	30.178.994.796	30.944.403.605
(Thuyết minh số 32)		
TỔNG CỘNG	**1.270.148.377.565**	**1.471.760.455.189**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	30/06/2025	31/12/2024
Phải trả các bên liên quan	1.069.669.472.109	1.405.494.990.479
(Thuyết minh số 32)		
Phải trả các khách hàng khác	116.269.884.875	20.068.985.000
TỔNG CỘNG	**1.185.939.356.984**	**1.425.563.975.479**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN (PHẢI THU) PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	30/06/2025	31/12/2024
Thuế giá trị gia tăng	(91.833.288.449)	(84.765.077.236)
Thuế giá trị gia tăng.	75.621.891	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.433.740.484	2.064.709.004
Thuế thu nhập doanh nghiệp.	(9.555.752)	
Thuế thu nhập cá nhân.	210.340.370	409.520.601
Thuế nhà đất, thuế thuê đất (*)	168.260.358.146	168.260.358.146
Phí, lệ phí & các khoản phải nộp khác	61.754.166.372	61.700.562.555
TỔNG CỘNG	**150.891.383.062**	**147.670.073.070**

(*) Theo Công văn số 6059/STNMT-KTĐ ngày 22 tháng 6 năm 2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường về phương án xác định giá đất theo giá trị thị trường đối với Khu đất Dự án Richmond City. Nhóm Công ty đã xác định giá trị tiền sử dụng đất của Dự án Richmond City là 336.520.716.293 VND dựa trên báo cáo kết quả thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty đã tạm nộp 50% tiền sử dụng đất.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	30/06/2025	31/12/2024
Chi phí phải trả công trình dở dang	67.629.937.091	92.341.642.470
Trích trước tiền sử dụng đất (*)	208.445.742.258	208.445.742.258
Chi phí lãi vay	45.827.195.274	49.397.395.787
Khác	1.788.262.376	2.055.127.480
TỔNG CỘNG	**323.691.136.999**	**352.239.907.995**

(*) Trong năm 2020, Nhóm Công ty đã ước tính giá trị quyền sử dụng đất của Dự án Richmond City dựa trên các thông tin cập nhật mới nhất. Theo đó, Nhóm Công ty đã trích bổ sung giá trị quyền sử dụng đất của Dự án Richmond City với số tiền là 208.445.742.258 VND. Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty chưa nhận được thông báo chính thức từ các cơ quan quản lý về xác định chính xác giá trị quyền sử dụng đất của Dự án Richmond City.

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	30/06/2025	31/12/2024
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn	4.796.753.756	21.209.290.183
Khác	214.426.009.522	161.637.368.168
TỔNG CỘNG	**219.222.763.278**	**182.846.658.351**

21. VAY

VND

	30/06/2025	31/12/2024
Ngắn hạn	**1.414.530.078.326**	**1.725.307.180.455**
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	39.742.089.849	39.742.089.849
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	47.019.640.470	58.690.556.199
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN TP.HCM	400.000.000.000	400.000.000.000
Ngân Hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - CN Bắc Sài Gòn	484.394.633.148	559.875.256.615
Ngân hàng TMCP Quân Đội	64.828.866.281	81.355.938.654
Ngân hàng TMCP Phương Đông	18.661.030.462	48.868.523.088
Ngân Hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	359.883.818.116	360.141.295.502
Phát hành trái phiếu ngắn hạn (*)		176.633.520.548
Dài hạn	**656.500.000.000**	**665.500.000.000**
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	133.500.000.000	142.500.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	523.000.000.000	523.000.000.000
TỔNG CỘNG	**2.071.030.078.326**	**2.390.807.180.455**

(*) Đến nay, trái phiếu Công ty đã tất toán toàn bộ và không còn lưu hành.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Năm trước						
Vào ngày 01/01/2024	891.164.110.000	159.880.860.000	28.966.683.796	414.647.917.194	25.286.309.285	1.519.945.880.275
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-		13.187.244.369	81.351.907	13.268.596.276
Trích lập quỹ đầu tư phát triển			1.786.796.582	(1.786.796.582)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi				(2.919.651.735)	-	(2.919.651.735)
Điều chỉnh lợi ích cổ đông không kiểm soát kỳ trước				(1.637.767.358)	1.637.767.358	
Vào ngày 30/06/2024	**891.164.110.000**	**159.880.860.000**	**30.753.480.378**	**421.490.945.888**	**27.005.428.550**	**1.530.294.824.816**
Năm nay						
Vào ngày 01/01/2025	891.164.110.000	159.880.860.000	30.753.480.378	432.923.165.325	27.259.743.213	1.541.981.358.916
Lợi nhuận thuần trong kỳ				43.985.275.238	(707.712.526)	43.277.562.712
Trích lập quỹ đầu tư phát triển			657.063.044	(657.063.044)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi				(1.095.105.074)	-	(1.095.105.074)
Điều chỉnh lợi ích cổ đông không kiểm soát kỳ trước				(657.671.672)	657.671.672	-
Vào ngày 30/06/2025	**891.164.110.000**	**159.880.860.000**	**31.410.543.422**	**474.498.600.773**	**27.209.702.359**	**1.584.163.816.554**

22 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 *Cổ phiếu*

	Số lượng cổ phần	
	30/06/2025	31/12/2024
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	89.116.411	89.116.411
Cổ phiếu phổ thông	89.116.411	89.116.411
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	89.116.411	89.116.411

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

22.3 *Các giao dịch về vốn với cổ đông*

VND

	Quý 02 năm 2025	*Quý 02 năm 2024*
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	891.164.110.000	891.164.110.000
Phát hành cổ phiếu	-	-
Số cuối kỳ	**891.164.110.000**	**891.164.110.000**

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Dự phòng phải trả thể hiện chi phí dự phòng bảo hành cho các công trình thi công xây dựng. Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải trả được trình bày như sau:

VND

	30/06/2025	*31/12/2024*
Dự phòng phải trả dài hạn	8.763.077.358	7.909.509.272
TỔNG CỘNG	**8.763.077.358**	**7.909.509.272**

24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	30/06/2025	*31/12/2024*
Quỹ khen thưởng	11.752.313.433	11.314.271.403
Quỹ phúc lợi	31.410.543.422	30.753.480.378
TỔNG CỘNG	**43.162.856.855**	**42.067.751.781**

25. DOANH THU

25.1 *Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VND

	Quý 02 năm 2025	*Quý 02 năm 2024*
Doanh thu hợp đồng xây dựng	125.736.885.955	433.384.304.149
Doanh thu dịch vụ khác	13.573.194.614	4.026.408.481
TỔNG CỘNG	**139.310.080.569**	**437.410.712.630**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên liên quan	*83.781.563.792*	*433.427.849.149*
Doanh thu đối với bên khác	*55.528.516.777*	*3.982.863.481*

25.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Quý 02 năm 2025	*Quý 02 năm 2024*
Lợi nhuận từ HĐHTĐT		9.638.125.433
Hỗ trợ bù đắp tài chính	69.056.431.338	30.533.448.022
Lãi tiền gửi		450.798.730
Khác	797.384.315	-
TỔNG CỘNG	**69.853.815.653**	**40.622.372.185**

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Quý 02 năm 2025	*Quý 02 năm 2024*
Giá vốn dịch vụ xây dựng	111.004.874.672	397.112.728.303
Giá vốn bất động sản đầu tư	-	-
Giá vốn dịch vụ khác	12.772.405.920	3.950.898.132
TỔNG CỘNG	**123.777.280.592**	**401.063.626.435**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý 02 năm 2025	*Quý 02 năm 2024*
Chi phí lãi vay	50.418.676.189	61.190.188.319
Chi phí lãi trái phiếu	-	13.156.268.717
Chi phí tài chính khác	5.248.181.820	-
TỔNG CỘNG	**55.666.858.009**	**74.346.457.036**

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Quý 02 năm 2025	*Quý 02 năm 2024*
Chi phí nhân viên	7.236.003.685	7.236.744.765
Chi phí dịch vụ mua ngoài	(231.108.375)	1.104.509.373
Chi phí khấu hao và hao mòn	61.627.777	165.163.367
Chi phí khác	1.085.570.519	(10.682.978.254)
TỔNG CỘNG	**8.152.093.606**	**(2.176.560.749)**

29. THU NHẬP KHÁC

VND

	Quý 02 năm 2025	*Quý 02 năm 2024*
Thu nhập khác	203.096.507	1.109.723.370
TỔNG CỘNG	**203.096.507**	**1.109.723.370**

30. CHI PHÍ KHÁC

VND

	Quý 02 năm 2025	*Quý 02 năm 2024*
Chi phí khác	1.393.862.478	1.902.116.071
TỔNG CỘNG	**1.393.862.478**	**1.902.116.071**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong kỳ này là 20% thu nhập chịu thuế (2024: 20%).

31.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Quý 02 năm 2025	*Quý 02 năm 2024*
Thuế TNDN trong kỳ	(3.606.445.344)	(2.304.320.958)
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(58.005.405)	3.021.661
TỔNG CỘNG	**(3.664.450.749)**	**(2.301.299.297)**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 *Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)*

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

VND

	Quý 02 năm 2025	*Quý 02 năm 2024*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**20.376.898.044**	**4.007.169.392**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty (20%)	(3.868.124.687)	(1.338.078.747)
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Chi phí không được trừ	(277.156.062)	
Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị Định 132/2020/NĐ-CP	538.835.405	
Thuế TNDN được hoãn lại	(58.005.405)	3.021.661
Điều chỉnh tăng thuế TNDN phải nộp		(966.242.211)
Chi phí thuế TNDN ước tính	**(3.664.450.749)**	**(2.301.299.297)**

31.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu	Công ty con
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Hưng Thịnh Investment	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Indec	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Hưng Thịnh Land	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công Ty CP Hưng Thịnh Hospitality	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Khải Huy Quân	Công ty có chung thành viên HĐQT

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP TM & DV Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đại Phúc	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Công ty con của công ty có chung thành viên HĐQT
Công Ty Cổ Phần Topenland Việt Nam	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công Ty TNHH Xây Dựng Dịch Vụ Địa Ốc Trọng Tín	Công ty con của cổ đông lớn
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Quốc Tế Cam Ranh	Công ty có cùng thành viên HĐQT
Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Tổng Hợp Hưng Thịnh	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công Ty CP BĐS Thuận An	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công Ty Cổ Phần Property X	Công ty liên kết của cổ đông lớn

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

VND

Các bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Quý 02 năm 2025*	*Quý 02 năm 2024*
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Cây Xanh Hưng Lộc	Mua dịch vụ	-	2.029.625.765
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc BMC Quy Nhơn	Hỗ trợ bù đắp tài chính	4.675.096.881	4.013.829.386
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc Kim Cúc	Dịch vụ xây dựng	9.437.506.756	-
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	4.639.984.251	3.427.290.514
Công Ty CP Dịch Vụ Giải Trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	13.268.477.282	145.751.662.982
	Lãi hợp tác đầu tư	-	9.638.125.433
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	13.863.522.514	14.681.870.465
Công Ty CP Xây Dựng Và Thương Mại Tân Văn Hoa	Dịch vụ xây dựng	10.102.577.826	-
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	13.316.430.002	6.663.998.866
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Khải Thịnh	Dịch vụ xây dựng	-	52.627.331.679
	Mua dịch vụ	-	1.666.914
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Hưng Thịnh	Dịch vụ xây dựng	14.796.898.853	227.665.491.355
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	9.388.540.518	-
Công Ty TNHH Đại Phúc	Dịch vụ xây dựng	33.865.434.752	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Indec	Mua dịch vụ	-	98.072.544.386
Công Ty Cổ Phần Property X	Hỗ trợ bù đắp tài chính	-	186.937.128
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Dịch vụ xây dựng	-	7.196.426.005
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	-	1.746.458.791
CN Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Mua dịch vụ	-	25.553.192

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*30/06/2025*	*31/12/2024*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Hưng Thịnh	Dịch vụ xây dựng	271.972.716.545	274.696.397.024
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Ngôi Sao Gia Định	Dịch vụ xây dựng	-	8.690.454.331
Công Ty Cổ Phần Khải Huy Quân	Dịch vụ xây dựng	33.159.930.517	37.182.930.517
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Việt Tâm	Dịch vụ xây dựng	-	41.961.683.833
Công Ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Thành Phát	Dịch vụ xây dựng	-	53.299.323.061
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc Kim Cúc	Dịch vụ xây dựng	176.340.894.670	176.148.387.374
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc BMC Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	168.813.258.183	185.693.093.609
Công Ty CP Dịch Vụ Giải Trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	1.160.485.776.839	1.288.415.099.658
Công Ty Cổ Phần Du Lịch Minh Tuấn Sông Ray	Dịch vụ xây dựng		4.246.172.794
Công Ty CP Xây Dựng Và Thương Mại Tân Văn Hoa	Dịch vụ xây dựng	499.250.670.271	469.821.533.640
Công Ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Linh Đàm	Dịch vụ xây dựng		188.989.505.675
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Địa Ốc Sông Tiên	Dịch vụ xây dựng	-	21.657.309.838
Công ty CP ĐT KD TM Ngọc Lan	Dịch vụ xây dựng	-	47.899.500
Công Ty Cổ Phần Property X	Phí thuê mặt bằng	3.651.641.157	
Công Ty Cổ Phần Topenland Việt Nam	Dịch vụ xây dựng	29.534.074.019	29.534.074.019
TỔNG CỘNG		**2.343.208.962.201**	**2.780.383.864.873**

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Các bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*30/06/2025*	*31/12/2024*
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Indec	Mua dịch vụ xây dựng	723.210.755.732	1.234.280.139.294
Công Ty CP Dịch Vụ Giải Trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Mua dịch vụ	584.627.664.340	584.627.664.340
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc Kim Cúc	Mua dịch vụ	34.050.742.988	34.050.742.988
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc BMC Quy Nhơn	Mua dịch vụ	25.140.273.207	25.140.273.207
TỔNG CỘNG		**1.367.029.436.267**	**1.878.098.819.829**
Phải thu ngắn hạn khác			
Công Ty CP Dịch Vụ Giải Trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Hỗ trợ bù đắp tài chính	25.852.901.568	32.147.682.126
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc Kim Cúc	Hỗ trợ bù đắp tài chính	9.290.239.938	5.018.644.321
Công Ty CP Xây Dựng Và Thương Mại Tân Văn Hoa	Hỗ trợ bù đắp tài chính	26.486.525.608	13.462.764.398
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Hưng Thịnh	Thu hộ tiền bán căn hộ	400.154.935.315	404.429.935.315
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	19.306.771.502	9.061.557.158
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc BMC Quy Nhơn	Hỗ trợ bù đắp tài chính	9.552.244.974	5.262.998.772
Công Ty CP Hưng Thịnh Land	Lãi cho vay	729.097.397	941.097.397
Công Ty Cổ Phần Topenland Việt Nam	Chi hộ	780.223.669	780.223.669
Công Ty Cổ Phần Property X	Phí thuê mặt bằng	876.790.833	
TỔNG CỘNG		**493.029.730.804**	**471.104.903.156**

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Các bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*30/06/2025*	*31/12/2024*
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Hưng Thịnh	Mua dịch vụ	181.374.064	181.374.064
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Indec	Mua dịch vụ	29.433.176.732	29.433.176.732
Công Ty TNHH Một Thành Viên Hưng Thịnh Cam Ranh	Mua nguyên vật liệu	-	815.707.955
Công Ty TNHH Một Thành Viên Hưng Thịnh Cam Ranh - Chi Nhánh Quy Nhơn	Mua dịch vụ	-	38.962.561
Công Ty CP Bê Tông Hưng Thịnh Bình Định	Mua dịch vụ	-	392.682.293
Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Vĩnh Tiến	Mua dịch vụ		82.500.000
Công Ty CP Hưng Thịnh Hospitality	Mua dịch vụ	354.588.000	
TỔNG CỘNG		**30.178.994.796**	**30.944.403.605**

VND

Các bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*30/06/2025*	*31/12/2024*
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Hưng Thịnh	Dịch vụ xây dựng	125.514.087.705	197.758.383.830
Công Ty Cổ Phần TM và DV Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	Dịch vụ xây dựng	119.220.762.502	119.220.762.502
Công Ty CP Dịch Vụ Giải Trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	675.549.512.964	675.549.512.964
Công Ty Cổ Phần Du Lịch Minh Tuấn Sông Ray	Dịch vụ xây dựng		72.175.160.000
Công Ty TNHH Đại Phúc	Dịch vụ xây dựng	111.059.064.938	212.450.340.183
Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Vĩnh Tiến	Dịch vụ xây dựng		69.900.000.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Indec	Dịch vụ xây dựng	38.316.000.000	58.380.000.000
Công Ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Thành Phát	Dịch vụ xây dựng	10.044.000	10.044.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Việt Tâm	Dịch vụ xây dựng	-	35.721.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Ngôi Sao Gia Định	Dịch vụ xây dựng	-	15.066.000
TỔNG CỘNG		**1.069.669.472.109**	**1.405.494.990.479**

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

VND

	Quý 02 năm 2025	*Quý 02 năm 2024*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	16.630.482.225	1.774.350.443
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		(306,377,826)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	16.630.482.225	1.467.972.617
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	89.116.411	89.116.411
Lãi trên cổ phiếu		
- *Lãi cơ bản*	187	16
- *Lãi suy giảm*	187	16

34. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

Vũ Thị Gái	Lê Quốc Hậu	Trương Văn Việt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 07 năm 2025