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

CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
HUNG THINH INCONS JOINT STOCK COMPANY	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
	THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
	Independence - Freedom - Happiness
Số/No: 09/TB-HTN	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2026*
	Ho Chi Minh City, August 28, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính trình: **- ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC/**

- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM

To: ***- STATE SECURITIES COMMISSION***

- HO CHI MINH CITY STOCK EXCHANGE

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS
1. Name of organization: HUNG THINH INCONS JOINT STOCK COMPANY

- Mã chứng khoán : HTN
- Stock code : HTN
- Địa chỉ : 53 Trần Quốc Thảo, Phường Xuân Hòa, TP.Hồ Chí Minh
- Address : 53 Tran Quoc Thao Street, Xuan Hoa Ward, Ho Chi Minh City
- Điện thoại : (028) 7307 5888 - Fax: (028) 3824 9545
- Telephone : (028) 7307 5888 - Fax: (028) 3824 9545
- Email : info@hungthinhincons.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/
2. Contents of disclosure:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Bán niên 2026;
- *Separate and consolidated semi-annual financial statements for 2026;*
- Giải trình về chênh lệch lợi nhuận sau thuế của BCTC riêng và hợp nhất bán niên 2026 so với cùng kỳ
- *Explanation of the difference in profit after tax between the separate and consolidated semi-annual financial statements for 2026 Compared to the same period last year.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/08/2026 tại đường dẫn: https://hungthinhincons.com.vn/investor-relation/Bao-cao-tai-chinh

3. This information was published on the company's website on August 28, 2026, as in the link: https://hungthinhincons.com.vn/en/investor-relation/Financial-Statements

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.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Người đại diện theo pháp luật
Legal representative

TỔNG GIÁM ĐỐC
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

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

TRUONG VAN VIET

Tài liệu đính kèm:
Attached documents:

- Như mục 2
- *As item 2.*

Báo cáo Tài chính hợp nhất giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(đã được soát xét)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 – 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo Tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	05 – 46
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	05 – 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	08 - 09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 – 46

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons tiền thân là Công ty TNHH Thiết kế - Xây dựng Hưng Thịnh hoạt động theo Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102056613 ngày 07/12/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh) cấp, sau đó được điều chỉnh thành giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305371707 ngày 28/08/2010 và các lần thay đổi.

Trụ sở chính của Công ty tại số 53 Trần Quốc Thảo, phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị:

Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch	
Ông Trương Văn Việt	Phó Chủ tịch thường trực	
Ông Trần Quốc Văn	Thành viên	
Ông Phan Thanh Tùng	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 26/06/2026
Ông Nguyễn Hoài Thanh	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 26/06/2026
Bà Đỗ Thị Liên Chi	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 26/06/2026
Ông Đặng Văn Vũ Duy	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 26/06/2026

Ban Tổng Giám đốc:

Ông Trương Văn Việt	Tổng Giám đốc
Ông Trần Tiến Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc

Ủy ban kiểm toán:

Ông Phan Thanh Tùng	Chủ tịch Ủy ban	Bổ nhiệm ngày 26/06/2026
Bà Đỗ Thị Liên Chi	Chủ tịch Ủy ban	Miễn nhiệm ngày 26/06/2026
Ông Trần Quốc Văn	Thành viên	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này là Ông Trương Văn Việt - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi - Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ 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 hợp nhất giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Chúng tôi đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Chúng tôi cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Cam kết khác

Chúng tôi cam kết rằng Công ty chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Số:. 280826.021/BCTC.FIS2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons được lập ngày 28/08/2026, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons tại ngày 30/06/2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Đỗ Mạnh Cường
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0744-2023-002-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số		TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
100	**A.**	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**6.659.888.178.477**	**6.786.730.453.512**
110	**I.**	**Tiền và tương đương tiền**		**19.127.777.919**	**71.984.925.760**
111	1.	Tiền	3	19.127.777.919	71.984.925.760
120	**II.**	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**24.789.707.259**	**18.857.487.429**
123	1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		24.789.707.259	18.857.487.429
130	**III.**	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**5.955.618.967.870**	**6.041.803.852.392**
131	1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.676.622.036.464	2.672.883.851.702
132	2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2.065.764.829.486	2.238.668.454.263
135	3.	Phải thu ngắn hạn khác	7	1.241.295.508.212	1.158.317.125.219
136	4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(28.063.406.292)	(28.065.578.792)
140	**IV.**	**Hàng tồn kho**		**559.755.206.978**	**535.384.813.222**
141	1.	Hàng tồn kho	9	559.755.206.978	535.384.813.222
160	**V.**	**Tài sản ngắn hạn khác**		**100.596.518.451**	**118.699.374.709**
161	1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn		5.906.250	13.343.750
162	2.	Thuế GTGT được khấu trừ		100.581.056.449	109.025.741.088
163	3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	9.555.752	9.555.752
165	4.	Tài sản ngắn hạn khác		-	9.650.734.119
200	**B.**	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**546.305.035.289**	**572.746.549.693**
210	**I.**	**Các khoản phải thu dài hạn**		**10.000.000**	**28.710.000.000**
215	1.	Phải thu dài hạn khác	7	10.000.000	28.710.000.000
220	**II.**	**Tài sản cố định**	**10**	**209.440.937.515**	**216.720.776.673**
221	1.	Tài sản cố định hữu hình		209.027.762.625	216.202.643.117
222		*- Nguyên giá*		*334.777.888.402*	*335.615.268.402*
223		*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(125.750.125.777)*	*(119.412.625.285)*
227	2.	Tài sản cố định vô hình		413.174.890	518.133.556
228		*- Nguyên giá*		*1.335.519.800*	*1.335.519.800*
229		*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(922.344.910)*	*(817.386.244)*
240	**III.**	**Bất động sản đầu tư**	**11**	**205.631.622.129**	**194.780.587.785**
241		*- Nguyên giá*		234.957.229.213	218.603.834.786
242		*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		(29.325.607.084)	(23.823.247.001)
260	**IV.**	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**63.296.943.900**	**63.296.943.900**
263	1.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		63.296.943.900	63.296.943.900
270	**V.**	**Tài sản dài hạn khác**		**67.925.531.745**	**69.238.241.335**
271	1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn		662.766.000	301.061.500
272	2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30	63.228.898.792	63.289.766.102
279	3.	Lợi thế thương mại		4.033.866.953	5.647.413.733
280		**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**7.206.193.213.766**	**7.359.477.003.205**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(Tiếp theo)

Mã số		NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**5.631.397.754.111**	**5.801.638.580.016**
310	**I.**	**Nợ ngắn hạn**		**4.680.501.230.867**	**4.804.831.372.763**
311	1.	Phải trả người bán ngắn hạn	12	1.224.869.654.205	1.259.767.575.283
312	2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	1.455.169.588.251	1.334.801.619.985
313	3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	16	4.510.171.800	111.227.002.200
314	4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	15	244.882.787.014	237.899.221.595
315	5.	Phải trả người lao động		3.564.352.590	7.484.330.979
316	6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	14	389.103.532.031	344.471.096.500
320	7.	Phải trả ngắn hạn khác	17	72.469.431.141	56.869.056.419
321	8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	1.221.724.340.187	1.408.465.588.744
322	9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	18	19.223.118.919	-
323	10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		44.984.254.729	43.845.881.058
330	**II.**	**Nợ dài hạn**		**950.896.523.244**	**996.807.207.253**
338	1.	Phải trả dài hạn khác	17	63.311.943.900	63.311.943.900
339	2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	801.500.000.000	908.712.638.226
343	3.	Dự phòng phải trả dài hạn	18	86.084.579.344	24.782.625.127
400	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**20**	**1.574.795.459.655**	**1.557.838.423.189**
411	1.	Vốn góp của chủ sở hữu		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		159.880.860.000	159.880.860.000
418	3.	Quỹ đầu tư phát triển		32.093.567.625	31.410.543.422
420	4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		464.734.707.284	448.230.873.965
420a		*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*446.388.696.454*	*430.513.325.533*
420b		*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*18.346.010.830*	*17.717.548.432*
429	5.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		26.922.214.746	27.152.035.802
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**7.206.193.213.766**	**7.359.477.003.205**

Phạm Thị Thúy Nga	**Đinh Ngọc Triển**	**Trương Văn Việt**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mã số		CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND (Trình bày lại)
01	**1.**	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**21**	**210.082.108.400**	**368.872.550.337**
02	2.	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3.**	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**210.082.108.400**	**368.872.550.337**
11	**4.**	**Giá vốn hàng bán**	**22**	**103.241.729.024**	**336.514.737.816**
20	**5.**	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**106.840.379.376**	**32.357.812.521**
21	6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-
22	7.	Doanh thu hoạt động tài chính	23	133.974.393.108	137.533.931.410
23	8.	Chi phí tài chính	24	114.761.634.582	93.916.292.284
24		*Trong đó: Chi phí đi vay*		*114.761.634.582*	*93.916.292.284*
25	9.	Chi phí bán hàng	25	80.525.073.136	853.568.086
26	10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	17.053.020.858	17.643.189.216
30	**11.**	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**28.475.043.908**	**57.478.694.345**
31	12.	Thu nhập khác	27	1.751.773.098	363.932.825
32	13.	Chi phí khác	28	2.115.515.917	2.493.797.187
40	**14.**	**Lợi nhuận khác**		**(363.742.819)**	**(2.129.864.362)**
50	**15.**	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**28.111.301.089**	**55.348.829.983**
51	16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	9.933.205.460	11.319.858.516
52	17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30	60.867.310	60.867.310
60	**18.**	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**18.117.228.319**	**43.968.104.157**
61	19.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ		18.346.010.830	43.985.275.238
62	20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(228.782.511)	(17.171.081)
70	**21.**	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**31**	**206**	**452**

Phạm Thị Thúy Nga	**Đinh Ngọc Triển**	**Trương Văn Việt**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND (Trình bày lại)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**1. Lợi nhuận trước thuế**		**28.111.301.089**	**55.348.829.983**
	2. Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định		14.395.746.021	12.588.955.566
03	Các khoản dự phòng		80.522.900.636	376.628.086
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư, tài chính		(918.266.981)	(1.197.750.415)
06	Chi phí đi vay		114.761.634.582	93.916.292.284
08	**3. Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**236.873.315.347**	**161.032.955.504**
09	Giảm các khoản phải thu		143.777.475.780	546.400.511.050
10	(Tăng)/Giảm hàng tồn kho		(24.370.393.756)	44.600.444.688
11	Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế TNDN phải nộp)		106.539.867.728	(370.699.197.083)
12	(Tăng)/Giảm chi phí chờ phân bổ		(354.267.000)	1.134.373.200
14	Chi phí đi vay đã trả		(93.098.332.606)	(83.790.129.159)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5.745.143.302)	(960.382.788)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**363.622.522.191**	**297.718.575.412**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	(239.752.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		272.727.273	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(43.160.897.603)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		18.857.487.429	21.440.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(10.795.000.000)	(63.296.943.900)
27	6. Tiền lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		19.016.730.052	1.207.746.375
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(15.808.952.849)**	**(40.888.949.525)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND (Trình bày lại)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		167.203.927.546	244.934.798.483
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(461.157.814.329)	(564.711.900.612)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(106.716.830.400)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**(400.670.717.183)**	**(319.777.102.129)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(52.857.147.841)**	**(62.947.476.242)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**	**3**	**71.984.925.760**	**85.831.278.128**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**3**	**19.127.777.919**	**22.883.801.886**

Phạm Thị Thúy Nga	**Đinh Ngọc Triển**	**Trương Văn Việt**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons tiền thân là Công ty TNHH Thiết kế - Xây dựng Hưng Thịnh hoạt động theo Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102056613 ngày 07/12/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh) cấp, sau đó được điều chỉnh thành giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305371707 ngày 28/08/2010 và các lần thay đổi.

Trụ sở chính của Công ty được đặt 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.

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

Vốn điều lệ của Công ty là 891.164.110.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và công ty con tại ngày 30/06/2026 là 202 người (tại ngày 01/01/2026 là 232 người).

Ngành nghề kinh doanh

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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 từ 36 tháng đến 60 tháng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Trong kỳ, các sự kiện có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ như sau:

- Doanh thu và giá vốn kỳ này giảm so với cùng kỳ năm trước lần lượt 158,8 tỷ VND và 233,3 tỷ VND do tiến độ hoàn thành các công trình thực hiện còn chậm và việc nghiệm thu của các chủ đầu tư cũng như ảnh hưởng từ tình hình chung của thị trường kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, do lợi nhuận gộp (chưa bao gồm chi phí trích bảo hành công trình ghi nhận trên Chi phí bán hàng) của đợt quyết toán công trình Khải Vy cao dẫn đến lợi nhuận gộp của Công ty tăng 74,5 tỷ VND so với cùng kỳ;

- Chi phí tài chính tăng 20,8 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do kỳ trước Công ty ghi nhận giảm chi phí đi vay đối với khoản tiền lãi và tiền lãi phạt chậm thanh toán được các trái chủ miễn khi thanh toán gốc trái phiếu

- Chi phí bán hàng tăng 79,7 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước do Công ty trích lập dự phòng bảo hành công trình Khải Vy có giá trị quyết toán lớn.

Các biến động trên là nguyên nhân chính dẫn đến lợi nhuận sau thuế của Công ty giảm 25,9 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại thời điểm 30/06/2026, Công ty có một công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ là Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu với tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết là 95,24%.

Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu có trụ sở chính đăng ký tại số 207C, đường Nguyễn Xí, phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 37 của báo cáo tài chính hợp nhất này.

2.4. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của công ty con do Công ty kiểm soát được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.5. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- Dự phòng phải trả
- Ước tính phân bổ chi phí chờ phân bổ
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp
- Ước tính giá vốn xây dựng

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.6. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2.7. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ 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.

2.8. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm công cụ phái sinh.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.10. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị xuất hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.
Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.11. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

▸ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 50 năm
▸ Máy móc, thiết bị	03 – 10 năm
▸ Phương tiện vận tải	04 – 08 năm
▸ Thiết bị văn phòng	03 năm
▸ Phần mềm máy tính	03 năm

2.12. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

▸ Trung tâm thương mại	47 năm

2.13. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC thông báo từ BCC. Công ty thực hiện kế toán cho BCC và có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

2.14. Chi phí chờ phân bổ

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 03 năm;
- Chi phí chờ phân bổ khác được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

2.15. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.16. Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.17. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.19. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn công trình... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.20. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản 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;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập theo tỷ lệ giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về thời gian và chi phí bảo hành thực tế. Trong đó, đối với doanh thu phát sinh trước ngày 01/01/2026, dự phòng bảo hành được trích lập khi bắt đầu phát sinh nghĩa vụ bảo hành; đối với doanh thu phát sinh từ ngày 01/01/2026, dự phòng bảo hành được trích lập tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, căn cứ trên doanh thu dịch vụ xây dựng của từng công trình đã thực hiện trong kỳ theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

2.21. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

2.22. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định 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, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

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 chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.23. Giá vốn dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Giá vốn hợp đồng xây dựng được ước tính dựa trên dự toán giá vốn Công ty xây dựng cho từng công trình. Khi quyết toán hợp đồng, khoản chênh lệch giữa giá vốn thực tế và giá vốn ước tính các kỳ trước được ghi nhận vào trong kỳ quyết toán.

2.24. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.25. Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

2.26. Bán, thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư

Thu nhập từ bán, thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua.

Các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ việc bán thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa doanh thu với chi phí liên quan trực tiếp đến việc bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư và giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư. Số lãi hoặc lỗ này được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

2.27. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

2.28. 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 và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) 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 Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho 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.

2.29. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các tổ chức trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các tổ chức do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này;
- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.30. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của 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 được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3. Tiền và tương đương tiền

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
Tiền mặt	288.987.755	12.997.433
Tiền gửi không kỳ hạn:	18.838.790.164	71.971.928.327
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong	*16.354.220.638*	*53.048.265.601*
- Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	*105.727.950*	*13.448.266.394*
- Khác	*2.378.841.576*	*5.475.396.332*
	19.127.777.919	**71.984.925.760**

4. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn:	-	-	-	18.857.487.429	18.857.487.429	-
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	-	*18.857.487.429*	*18.857.487.429*	-
Cho vay:	24.789.707.259	24.789.707.259	-	-	-	-
- Gốc cho vay (i)	*24.200.000.000*	*24.200.000.000*	-	-	-	-
- Lãi cho vay	*589.707.259*	*589.707.259*	-	-	-	-
	24.789.707.259	**24.789.707.259**	**-**	**18.857.487.429**	**18.857.487.429**	**-**

(i) Tại ngày 30/06/2026, khoản cho vay với Công ty CP Đà Lạt Mega City, một bên liên quan, có thời hạn vay gốc là 12 tháng, lãi suất 6%/năm và không có tài sản đảm bảo.

b) Đầu tư tài chính dài hạn

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty TNHH Phát triển nhà TTD Hope	63.296.943.900	63.296.943.900	-	63.296.943.900	63.296.943.900	-
	63.296.943.900	**63.296.943.900**	**-**	**63.296.943.900**	**63.296.943.900**	**-**

Toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty TNHH Phát triển nhà TTD Hope được hình thành từ nguồn vốn nhận hợp tác đầu tư (Thuyết minh 17.i).

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về khoản đầu tư của Công ty tại ngày 30/06/2026 như sau:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Phát triển nhà TTD Hope	Số 14/92/263 Lạch Tray, phường Gia Viên, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	15%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản

5. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	**2.197.141.126.367**	**-**	**2.189.545.918.283**	**-**
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	623.655.747.036	-	483.205.889.327	-
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	505.233.774.876	-	505.233.774.876	-
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	503.150.527.821	-	518.384.527.821	-
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	311.363.435.122	-	361.934.084.747	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	133.890.894.670	-	133.890.894.670	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	64.481.146.075	-	131.531.146.075	-
Công ty Cổ phần TopenLand Việt Nam	29.534.074.019	-	29.534.074.019	-
Công ty CP Bất động sản Thuận An	13.234.899.623	-	13.234.899.623	-
Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định	8.350.454.331	-	8.350.454.331	-
Công ty CP Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	4.246.172.794	-	4.246.172.794	-
Bên khác	**479.480.910.097**	**(9.748.324.067)**	**483.337.933.419**	**(9.748.324.067)**
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Linh Đàm	188.989.505.675	-	188.989.505.675	-
Công ty CP Đầu tư Việt Tâm	29.002.497.833	-	28.978.683.833	-
Các khách hàng khác	261.488.906.589	(9.748.324.067)	265.369.743.911	(9.748.324.067)
	2.676.622.036.464	**(9.748.324.067)**	**2.672.883.851.702**	**(9.748.324.067)**

6. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	**1.037.671.564.732**	**-**	**1.305.447.647.870**	**-**
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	785.109.535.539	-	1.080.425.194.572	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Indec	129.121.012.998	-	831.437.103	-
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	54.750.000.000	-	165.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	34.050.742.988	-	34.050.742.988	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	25.140.273.207	-	25.140.273.207	-
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	9.500.000.000	-	-	-
Bên khác	**1.028.093.264.754**	**(18.315.082.225)**	**933.220.806.393**	**(18.317.254.725)**
Công ty CP Nội thất Hưng Thịnh	535.489.254.199	-	450.489.254.199	-
Công ty CP Phát triển Hạ tầng INC	298.944.865.000	-	298.944.865.000	-
Công ty CP Địa ốc Thép Việt Nam Quang Huy	13.000.000.000	(13.000.000.000)	13.000.000.000	(13.000.000.000)
Đối tượng khác	180.659.145.555	(5.315.082.225)	170.786.687.194	(5.317.254.725)
	2.065.764.829.486	**(18.315.082.225)**	**2.238.668.454.263**	**(18.317.254.725)**

7. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	500.000.000.000	-	489.205.000.000	-
Phải thu tiền thu hộ bán căn hộ Dự án Richmond City	372.157.531.799	-	372.110.531.799	-
Phải thu khoản bù đắp tài chính (Thuyết minh 23)	218.657.746.285	-	135.406.617.912	-
Đặt cọc chuyển nhượng dự án (ii)	117.490.000.000	-	117.490.000.000	-
Tạm ứng	1.355.617.677	-	1.621.956.832	-
Phải thu khác	31.634.612.451	-	42.483.018.676	-
	1.241.295.508.212	**-**	**1.158.317.125.219**	**-**
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	-	-	28.700.000.000	-
Phải thu khác	10.000.000	-	10.000.000	-
	10.000.000	**-**	**28.710.000.000**	**-**
c) Trong đó, phải thu khác từ bên liên quan				
Công ty CP Hưng Thịnh Land	500.000.000.000	-	489.853.097.397	-
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	372.157.531.799	-	372.178.317.004	-
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	83.172.738.493	-	36.346.329.230	-
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	57.672.191.076	-	28.902.183.455	-
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	38.763.350.300	-	39.372.751.516	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	9.020.160.916	-	8.140.531.207	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	6.819.344.375	-	5.570.314.595	-
Công ty CP TopenLand Việt Nam	780.223.669	-	780.223.669	-
	1.068.385.540.628	**-**	**981.143.748.073**	**-**

(i) Khoản đặt cọc cho Công ty CP Hưng Thịnh Land, một bên liên quan, để nhận chuyển nhượng cổ phần trong Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc và Công ty CP Địa ốc Vĩnh Tiến theo các hợp đồng đặt cọc.

(ii) Khoản đặt cọc chuyển nhượng một phần dự án Khu thương mại Amata tại phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam theo Hợp đồng hợp tác số 1110/HĐ-HTĐT ký ngày 11/10/2023 giữa Công ty và Công ty CP Đô thị Amata Biên Hòa. Vào ngày 30/06/2026, công ty đối tác vẫn đang trong quá trình hoàn thiện pháp lý dự án cho việc chuyển nhượng.

8. Nợ xấu

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng	9.748.324.067	-	9.748.324.067	-
+ Công ty CP Kim Tâm Hải	*8.620.506.122*	-	*8.620.506.122*	-
+ Đối tượng khác	*1.127.817.945*	-	*1.127.817.945*	-
Trả trước cho người bán	18.315.082.225	-	18.317.254.725	-
+ Công ty TNHH Casa Bella	*2.594.772.000*	-	*2.594.772.000*	-
+ Công ty CP Địa ốc Thép Việt Nam Quang Huy	*13.000.000.000*	-	*13.000.000.000*	-
+ Đối tượng khác	*2.720.310.225*	-	*2.722.482.725*	-
	28.063.406.292	**-**	**28.065.578.792**	**-**

9. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu vật liệu	-	-	844.010.564	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	559.755.206.978	-	534.540.802.658	-
- Chi phí các công trình dở dang (ii)	*547.059.469.504*	-	*521.845.065.184*	-
- Bất động sản dở dang (i)	*12.695.737.474*	-	*12.695.737.474*	-
	559.755.206.978	**-**	**535.384.813.222**	**-**

(i) Bất động sản dở dang với giá trị 12.695.737.474 VND là một phần mặt bằng thương mại thuộc Dự án Richmond City của công ty con Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu.

(ii) Chi tiết chi phí các công trình xây dựng dở dang được trình bày như sau:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công trình Đại Phú	130.339.793.397	126.066.343.324
Công trình Thi Sách - Vũng Tàu Pearl	102.459.269.097	68.496.498.950
Các công trình khác	314.260.407.010	327.282.222.910
	547.059.469.504	**521.845.065.184**

10. Tài sản cố định ("TSCĐ")

	TSCĐ hữu hình					TSCĐ vô hình
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng	Phần mềm máy tính
	VND	VND	VND	VND	**VND**	**VND**
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2026	218.469.874.946	110.588.151.452	4.197.598.694	2.359.643.310	**335.615.268.402**	**1.335.519.800**
Thanh lý	-	-	(837.380.000)	-	**(837.380.000)**	**-**
Tại ngày 30/06/2026	**218.469.874.946**	**110.588.151.452**	**3.360.218.694**	**2.359.643.310**	**334.777.888.402**	**1.335.519.800**
Hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2026	25.767.375.876	87.148.215.712	4.137.390.387	2.359.643.310	**119.412.625.285**	**817.386.244**
Khấu hao	2.402.916.057	4.750.714.433	21.250.002	-	**7.174.880.492**	**104.958.666**
Thanh lý	-	-	(837.380.000)	-	**(837.380.000)**	**-**
Tại ngày 30/06/2026	**28.170.291.933**	**91.898.930.145**	**3.321.260.389**	**2.359.643.310**	**125.750.125.777**	**922.344.910**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2026	192.702.499.070	23.439.935.740	60.208.307	-	**216.202.643.117**	**518.133.556**
Tại ngày 30/06/2026	**190.299.583.013**	**18.689.221.307**	**38.958.305**	**-**	**209.027.762.625**	**413.174.890**

Nguyên giá TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng lần lượt là: 49.813.335.034 VND và 705.767.800 VND.

11. Bất động sản đầu tư

	Trung tâm thương mại
	VND
Nguyên giá	
Tại ngày 01/01/2026	218.603.834.786
Tăng khác	16.353.394.427
Tại ngày 30/06/2026	**234.957.229.213**
Hao mòn lũy kế	
Tại ngày 01/01/2026	23.823.247.001
Khấu hao	5.502.360.083
Tại ngày 30/06/2026	**29.325.607.084**
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2026	194.780.587.785
Tại ngày 30/06/2026	**205.631.622.129**

Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 7.307.817.726 VND (kỳ 6 tháng đầu năm 2025 là 5.973.839.441 VND).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên liên quan	**30.208.625.349**	**30.595.658.608**
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Indec	29.032.776.732	29.433.176.732
Công ty CP Hưng Thịnh Hospitality	640.955.200	640.955.200
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	209.856.000	209.856.000
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	181.374.064	181.374.064
Công ty CP Địa ốc Vĩnh Tiến	82.500.000	82.500.000
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	61.163.353	47.796.612
Bên khác	**1.194.661.028.856**	**1.229.171.916.675**
Công ty CP Xây dựng Thương mại Hải Đăng Thái Bình	133.646.322.843	133.493.139.919
Công ty CP Xây dựng Bách Khoa Sài Gòn	104.849.834.686	104.849.834.686
Công ty CP Thương mại Dịch vụ Xây dựng Thanh Vinh	72.445.642.485	73.003.748.674
Đối tượng khác	883.719.228.842	917.825.193.396
	1.224.869.654.205	**1.259.767.575.283**

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Bên liên quan	**1.431.979.832.795**	**1.314.696.913.985**
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	905.129.017.219	803.299.017.219
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ H.B.C	274.744.865.000	274.744.865.000
Công ty TNHH Đại Phúc	112.898.194.795	112.898.194.795
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	103.933.341.000	119.220.762.502
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	34.432.420.456	-
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	401.780.250	63.682.200
Công ty CP Khải Huy Quân	193.776.300	68.526.000
Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định	124.543.575	33.799.275
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	121.894.200	121.894.200
Công ty CP Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	-	4.246.172.794
Bên khác	**23.189.755.456**	**20.104.706.000**
	1.455.169.588.251	**1.334.801.619.985**

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí phải trả công trình dở dang	61.373.258.466	37.806.841.703
Trích trước tiền sử dụng đất (i)	208.445.742.258	208.445.742.258
Lãi vay trích trước	117.610.814.386	95.947.512.410
Khác	1.673.716.921	2.271.000.129
	389.103.532.031	**344.471.096.500**

(i) Trong năm 2020, Công ty con 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, Công ty con 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 giữa niên độ này, Công ty con 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.

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	01/01/2026		Phát sinh		30/06/2026	
	Số phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Số phải nộp	Số phải thu	Số phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	437.516.412	437.516.412	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.555.752	69.216.843.128	5.745.143.302	9.933.221.460	9.555.752	73.404.921.286
Thuế thu nhập cá nhân	-	401.906.688	556.469.083	3.093.306.939	-	2.938.744.544
Thuế nhà đất và tiền thuê đất (i)	-	168.260.358.146	-	-	-	168.260.358.146
Các loại thuế khác	-	20.113.633	9.027.294	267.676.699	-	278.763.038
	9.555.752	**237.899.221.595**	**6.748.156.091**	**13.731.721.510**	**9.555.752**	**244.882.787.014**

(i) Dựa trên Công văn số 6059/STNMT-KTĐ ngày 22/06/2017 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, Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu (Công ty con) đã xác định giá trị tiền sử dụng đất của Dự án Richmond City là 336.520.716.293 VND. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty con đã tạm nộp 50% tiền sử dụng đất.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận tại Công ty mẹ (i)	222.862.800	106.939.693.200
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận tại Công ty con	4.287.309.000	4.287.309.000
	4.510.171.800	**111.227.002.200**

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05/06/2022, cổ đông của Công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức năm 2021 bằng tiền mặt tại mức 12% mệnh giá cổ phiếu phổ thông. Vào ngày 11/10/2022, Hội đồng Quản trị của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT/2022 về việc chốt danh sách cổ đông và thời gian thực hiện thanh toán cổ tức vào ngày 25/11/2022. Từ năm 2022, thời gian thanh toán cổ tức đã được Hội đồng Quản trị điều chỉnh hàng năm với lần điều chỉnh gần nhất là đến ngày 01/07/2026. Ngày 24/06/2026, Công ty đã thực hiện chi trả khoản cổ tức này cho các cổ đông. Số dư phải trả cổ tức tại ngày 30/06/2026 là số phải trả cho các cổ đông chưa nhận do chưa đăng ký lưu ký.

17. Phải trả khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
a) Ngắn hạn		
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế,bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn	5.877.640.303	6.799.388.868
Kinh phí bảo trì phải trả của Dự án Richmond City	62.973.432.095	46.620.037.668
Khác	3.618.358.743	3.449.629.883
	72.469.431.141	**56.869.056.419**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	15.000.000	15.000.000
Nhận góp vốn theo HĐ hợp tác đầu tư (i)	63.296.943.900	63.296.943.900
	63.311.943.900	**63.311.943.900**

(i) Đây là khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty với một cá nhân, theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 26/0624/HĐHT ngày 26/06/2024 và phụ lục điều chỉnh, với mục đích góp vốn đầu tư vào Công ty TNHH Phát triển nhà TTD Hope (Thuyết minh 4b) thực hiện Dự án Khu nhà ở xã hội tại Khu đô thị Cầu Rào 2, thành phố Hải Phòng. Tổng vốn hợp tác là 63.296.943.900 VND và toàn bộ do đối tác cá nhân góp. Thời hạn của Hợp đồng theo thời hạn thực hiện và hoạt động của dự án. Lợi nhuận hợp tác được phân chia cho các bên từ lợi nhuận triển khai, kinh doanh dự án.

18. Dự phòng phải trả

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	19.223.118.919	-
	19.223.118.919	**-**
b) Dài hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	86.084.579.344	24.782.625.127
	86.084.579.344	**24.782.625.127**

19. Vay và nợ thuê tài chính

	01/01/2026	Phát sinh		30/06/2026
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Các khoản vay ngắn hạn	***1.328.965.588.744***	***167.203.927.546***	***274.445.176.103***	***1.221.724.340.187***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (1)	508.667.590.536	38.914.351.651	50.391.126.679	497.190.815.508
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (2)	346.936.967.746	128.289.575.895	200.193.018.962	275.033.524.679
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh (3)	400.000.000.000	-	-	400.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh (4)	49.500.000.000	-	-	49.500.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình	23.861.030.462	-	23.861.030.462	-
Vay dài hạn đến hạn trả	***79.500.000.000***	***-***	***79.500.000.000***	***-***
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành	79.500.000.000	-	79.500.000.000	-
	1.408.465.588.744	**167.203.927.546**	**353.945.176.103**	**1.221.724.340.187**
b) Dài hạn				
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành	79.500.000.000	-	79.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh (5)	908.712.638.226	-	107.212.638.226	801.500.000.000
	988.212.638.226	**-**	**186.712.638.226**	**801.500.000.000**
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(79.500.000.000)	-	(79.500.000.000)	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**908.712.638.226**			**801.500.000.000**

19. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

a) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

Công ty có các khoản vay ngắn hạn nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động sau:

Tham chiếu	Bên cho vay	Lãi suất năm	Ngày đáo hạn	Hình thức bảo đảm	30/06/2026 (VND)
1	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	7,5% - 9,00%	20/04/2026 – 07/12/2026	- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 146 Nguyễn Đình Chính, phường 8, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Ông Lê Ngọc Triều; - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1581; tờ bản đồ số 45, Phòng Địa chính phường Bình Trưng Tây, Quận 2 (theo tài liệu năm 2003); - Số dư tiền gửi không kỳ hạn với giá trị 50 tỷ thuộc sở hữu của Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh; - Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh; - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 122 và 124, tờ bản đồ số 10, phường Lạc Đạo, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận thuộc sở hữu của bà Trần Thị Minh Tuyết; - Quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 26, xã Trung An, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Trần Thị Minh Tuyết; - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tầng lửng Block A&B của Chung cư Bàu Sen tại phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; - 28.570.897 cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ Phần Cơ Khí và Xây Dựng Bình Triệu (tương đương 95,24% cổ phần công ty Bình Triệu).	497.190.815.508

Tham chiếu	Bên cho vay	Lãi suất năm	Ngày đáo hạn	Hình thức bảo đảm	30/06/2026 (VND)
2	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	9,00% - 12,00%	05/08/2026 – 01/03/2027	- Các quyền sử dụng đất tại xã Cam Hòa, xã Cam Lợi và xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của các cá nhân; - 165 sổ đất tại Bảo Lộc, Bảo Lâm thuộc sở hữu của ông Đoàn Hoài Sơn và ông Nguyễn Thế Bảo; - 100.000.000 cổ phiếu Công ty CP Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh; - 25 sổ đất tại Bảo Lộc, Bảo Lâm thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thế Bảo; - Các quyền sử dụng đất tại thôn Quảng Bằng, xã Phi Tô, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng thuộc sở hữu của các cá nhân; - Các quyền sử dụng đất tại Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.	275.033.524.679
3	Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	12,05%	12/10/2026	- 20.000.000 cổ phiếu Công ty CP Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Mỹ Ngọc; - 100.000.000 cổ phiếu Công ty CP Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của Công ty CP Tập Đoàn Hưng Thịnh; - Quyền tài sản phát sinh từ dự án Dự án Sài Gòn Garden của Công ty CP BDS Nghỉ dưỡng Sài Gòn Garden.	400.000.000.000
4	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh	8,8%	28/07/2026 – 26/08/2026	- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 17, thôn Tân Thành 1, Quốc lộ 1A, phường Tam Quan Bắc, xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định thuộc sở hữu của Công ty CP Hưng Thịnh Investment; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng công trình số 0106/2020/HĐTT/HTQN-HTI giữa Công ty và Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn; - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 602-603, tờ bản đồ số 59, thôn Thủy Triều, Xã Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Ông Trần Trung Chính.	49.500.000.000
					1.221.724.340.187

b) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

Tham chiếu	Bên cho vay	Lãi suất năm	Ngày đáo hạn	Hình thức bảo đảm	30/06/2026 VND
5	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh	9,95% - 12,00%	30/08/2029 – 08/07/2030	- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán 12 căn TMDV thuộc Dự án Tổ hợp du lịch thương mại giải trí Merryland Quy Nhơn tại thôn Hải Giang, xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định giữa Công ty và Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn - Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán 33 căn Bizhouse (Nhà phố thương mại) thuộc Dự án Tổ hợp du lịch thương mại giải trí Merryland Quy Nhơn tại Thôn Hải Giang, xã Nhơn Hải, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. - Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán 50 Căn hộ du lịch thuộc Dự án Căn hộ du lịch trung tâm phố biển Melody Quy Nhơn tại Đường Nguyễn Trung Tín – An Dương Vương – Chương Dương, P. Nguyễn Văn Cừ, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. - Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán 79 căn Shophouse (Nhà phố thương mại) thuộc Dự án Tổ hợp du lịch thương mại giải trí Merryland Quy Nhơn tại thôn Hải Giang, xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định giữa Công ty và Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	801.500.000.000
					801.500.000.000

Các khoản vay từ ngân hàng đã được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ (thông tin về địa chỉ các tài sản đảm bảo là địa chỉ trước sáp nhập theo các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh ban đầu).

20. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 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 kỳ trước	-	-	-	43.985.275.238	(17.171.081)	43.968.104.157
Phân phối lợi nhuận:	-	-	657.063.044	(1.752.168.118)	-	(1.095.105.074)
- Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	*657.063.044*	*(657.063.044)*	-	-
- Trích 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)	(32.869.773)	(690.541.445)
Tại 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**
Tại ngày 01/01/2026	**891.164.110.000**	**159.880.860.000**	**31.410.543.422**	**448.230.873.965**	**27.152.035.802**	**1.557.838.423.189**
Lợi nhuận kỳ này	-	-	-	18.346.010.830	(228.782.511)	18.117.228.319
Phân phối lợi nhuận:	-	-	683.024.203	(1.821.397.874)	-	(1.138.373.671)
- Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	*683.024.203*	*(683.024.203)*	-	-
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	*(1.138.373.671)*	-	*(1.138.373.671)*
Giảm khác	-	-	-	(20.779.637)	(1.038.545)	(21.818.182)
Tại ngày 30/06/2026	**891.164.110.000**	**159.880.860.000**	**32.093.567.625**	**464.734.707.284**	**26.922.214.746**	**1.574.795.459.655**

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2026/NQ/ĐHĐCĐ ngày 26/06/2026, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	100	22.767.473.421
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	3	683.024.203
Trích Quỹ khen thưởng (*)	5	1.138.373.671
Trích Quỹ phúc lợi (*)	3	683.024.203

(*) Năm 2025, Công ty đã tạm trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2025 với tổng số tiền là 683.024.203 VND. Theo đó, trong kỳ Công ty đã trích bổ sung phần còn lại của Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 1.138.373.671 VND.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2026		01/01/2026	
	VND	%	VND	%
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	164.375.000.000	18,44	164.375.000.000	18,44
Ông Nguyễn Đình Trung	149.971.500.000	16,83	149.971.500.000	16,83
Công ty CP Hưng Thịnh Investment	115.000.000.000	12,90	115.000.000.000	12,90
Các cổ đông khác	461.817.610.000	51,83	461.817.610.000	51,83
	891.164.110.000	**100,00**	**891.164.110.000**	**100,00**

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	*891.164.110.000*	*891.164.110.000*
Vốn góp cuối kỳ	*891.164.110.000*	*891.164.110.000*

d) Cổ phiếu

	30/06/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	89.116.411	89.116.411
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	89.116.411	89.116.411
- Cổ phiếu phổ thông	*89.116.411*	*89.116.411*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	89.116.411	89.116.411
- Cổ phiếu phổ thông	*89.116.411*	*89.116.411*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu

e) Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Thông tin về Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại công ty con Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu tại ngày 30/06/2026 như sau:

	30/06/2026 VND
Vốn góp của cổ đông không kiểm soát	14.280.000.000
Thặng dư vốn của cổ đông không kiểm soát	4.101.135.462
Quỹ đầu tư phát triển của cổ đông không kiểm soát	183.561.666
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	8.357.517.618
	26.922.214.746

21. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	202.540.654.323	351.769.536.592
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	11.129.174.304
Doanh thu khác	7.541.454.077	5.973.839.441
	210.082.108.400	**368.872.550.337**
Trong đó, doanh thu từ bên liên quan (Thuyết minh 36)	**198.482.710.090**	**289.880.613.934**

22. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND (Trình bày lại)
Giá vốn hợp đồng xây dựng	94.731.662.569	318.540.076.300
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	11.235.802.946
Khác	8.510.066.455	6.738.858.570
	103.241.729.024	**336.514.737.816**

23. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, cho vay	684.520.711	1.234.266.571
Khoản bù đắp tài chính (i)	133.289.872.397	136.299.664.839
	133.974.393.108	**137.533.931.410**
Trong đó, doanh thu từ bên liên quan (Thuyết minh 36)	**127.378.243.838**	**90.610.067.152**

(i) Bao gồm các khoản của một số khách hàng nhằm bù đắp chi phí tài chính của Công ty trong thời gian giãn nợ và khoản bù đắp chi phí tài chính do thanh lý hợp đồng.

24. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND (Trình bày lại)
Chi phí đi vay	114.761.634.582	93.916.292.284
	114.761.634.582	**93.916.292.284**

25. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND (Trình bày lại)
Chi phí bảo hành công trình xây dựng	80.525.073.136	853.568.086
	80.525.073.136	**853.568.086**

Chi phí bảo hành công trình xây dựng phát sinh trong kỳ bao gồm dự phòng trích trên doanh thu kỳ này 4.356.142.515 VND và doanh thu các kỳ trước của các công trình được bàn giao, quyết toán trong kỳ 81.728.436.829 VND, sau khi trừ khoản hoàn nhập 5.559.506.208 VND.

26. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	14.045.582.940	14.722.903.628
Chi phí khấu hao tài sản cố định	174.086.470	137.491.646
Chi phí dịch vụ mua ngoài	668.530.104	765.942.085
Chi phí bằng tiền khác	551.274.564	403.305.077
Lợi thế thương mại phân bổ	1.613.546.780	1.613.546.780
	17.053.020.858	**17.643.189.216**

27. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thanh lý nhượng bán tài sản cố định	272.727.273	-
Thu nhập khác	1.479.045.825	363.932.825
	1.751.773.098	**363.932.825**

28. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí phạt thuế	272.936.460	321.092.815
Thù lao HĐQT	205.200.000	244.900.000
Chi phí khác	1.637.379.457	1.927.804.372
	2.115.515.917	**2.493.797.187**

29. Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thuế TNDN tại Công ty mẹ	5.798.062.158	11.319.858.516
Thuế TNDN tại Công ty con	4.135.143.302	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành trong kỳ	**9.933.205.460**	**11.319.858.516**

30. Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ:	63.228.898.792	63.289.766.102
- Tiền sử dụng đất đã trích trước vào giá vốn bán bất động sản nhưng chưa nộp	*58.143.150.084*	*58.143.150.084*
- Lãi chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ	*3.733.699.633*	*3.778.396.440*
- Chi phí lãi vay chưa đủ điều kiện vốn hóa	*1.352.049.075*	*1.368.219.578*
	63.228.898.792	**63.289.766.102**

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	60.867.310	60.867.310
- Lãi chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ	*44.696.807*	*44.696.807*
- Chi phí lãi vay chưa đủ điều kiện vốn hóa	*16.170.503*	*16.170.503*
	60.867.310	**60.867.310**

31. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế	18.346.010.830	43.985.275.238
Các khoản điều chỉnh:	-	(3.661.088.057)
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	*(3.661.088.057)*
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	18.346.010.830	40.324.187.181
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	89.116.411	89.116.411
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**206**	**452**

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tại ngày 30/06/2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu. Cụ thể, lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông kỳ trước đã được điều chỉnh lại theo số thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 01/2026/NQ/ĐHĐCĐ ngày 26/06/2026.

32. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	27.153.022.519	32.067.047.073
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.782.199.241	10.975.652.308
Chi phí dịch vụ mua ngoài	668.530.104	765.942.085
Chi phí bảo hành công trình xây dựng	80.525.073.136	853.568.086
Chi phí hoạt động xây dựng	102.740.580.994	264.585.557.107
Chi phí khác bằng tiền	551.274.564	403.305.077
Lợi thế thương mại phân bổ	1.613.546.780	1.613.546.780
	226.034.227.338	**311.264.618.516**

33. Thông tin khác

Ngày 26/06/2026, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Nghị quyết số 01/2026/NQ/ĐHĐCĐ.

Ngày 17/07/2026, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết số 11/2026/NQ-HĐQT về việc triển khai việc tăng vốn trên. Theo đó, Công ty dự kiến phát hành thêm 44.558.205 cổ phiếu phổ thông từ vốn chủ sở hữu với tỷ lệ thực hiện quyền là 2:1 và dự kiến phát hành trong Quý III – Quý IV/2026. Ngày 20/08/2026, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết số 12/2026/NQ-HĐQT về việc chốt danh sách cổ đông được hưởng quyền nhận cổ phiếu phát hành do thực hiện tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với ngày đăng ký cuối cùng là ngày 11/09/2026.

34. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ngoài sự kiện đã được công bố tại Thuyết minh 33, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

35. Báo cáo bộ phận

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động dịch vụ xây dựng	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	202.540.654.323	7.541.454.077	210.082.108.400	-	210.082.108.400
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**107.808.991.754**	**(1.192.096.412)**	**106.616.895.342**	**223.484.034**	**106.840.379.376**
Tổng chi phí mua tài sản cố định	**117.597.133.256**	**474.005.481.125**	**591.602.614.381**	**(20.531.976.966)**	**571.070.637.415**
Tài sản bộ phận	6.392.164.027.228	545.253.965.579	6.937.417.992.807	(365.524.315.248)	6.571.893.677.559
Tài sản không phân bổ	-	-	63.228.898.792	-	63.228.898.792
Tổng tài sản	**6.392.164.027.228**	**545.253.965.579**	**7.000.646.891.599**	**(365.524.315.248)**	**6.635.122.576.351**
Nợ phải trả của các bộ phận	5.118.235.854.998	513.161.899.113	5.631.397.754.111	-	5.631.397.754.111
Tổng nợ phải trả	**5.118.235.854.998**	**513.161.899.113**	**5.631.397.754.111**	**-**	**5.631.397.754.111**

36. Nghiệp vụ và số dư bên liên quan

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	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 Hưng Thịnh Hospitality	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	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 Investment	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần TopenLand Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công Ty CP Đà Lạt Mega City	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ H.B.C	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	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 CP Bất động sản Thuận An	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 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 và Xây dựng Indec	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 Khải Huy Quân	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	Công ty con của công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	Công ty con của công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Địa ốc Vĩnh Tiến	Công ty con của công ty có chung thành viên HĐQT
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Chi nhánh Công ty con của công ty có chung thành viên HĐQT
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán	

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	**198.482.710.090**	**289.880.613.934**
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	159.428.182.642	-
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	24.899.507.539	112.348.718.191
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	14.155.019.909	-
Công ty TNHH Đại Phúc	-	93.880.810.412
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	-	27.249.200.584
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	-	19.759.886.278
Công ty CP Địa ốc Vĩnh Tiến	-	10.133.130.000
Công ty CP Đầu tư Kinh Doanh Địa ốc Kim Cúc	-	9.437.506.756
Cá nhân có liên quan	-	17.071.361.713
	198.482.710.090	**289.880.613.934**

Doanh thu hoạt động tài chính:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Khoản bù đắp tài chính	**127.154.419.181**	**90.610.067.152**
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	46.826.409.263	25.974.285.130
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc BMC Quy Nhơn	5.181.780.803	9.552.244.974
Công ty CP Đầu tư Kinh Doanh Địa ốc Kim Cúc	7.116.622.710	9.290.239.938
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	-	19.306.771.502
Công ty CP Xây Dựng Và Thương Mại Tân Văn Hoa	28.770.007.621	26.486.525.608
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	39.259.598.784	-
Lãi cho vay	**223.824.657**	**-**
Công ty CP Đà Lạt Mega City	223.824.657	-
	127.378.243.838	**90.610.067.152**

Giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua dịch vụ	**12.409.717**	**-**
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	12.409.717	-
	12.409.717	**-**

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ như sau:

		Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thù lao Hội đồng Quản trị		**205.200.000**	**205.200.000**
Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch	54.000.000	54.000.000
Ông Trương Văn Việt	Phó Chủ tịch thường trực	43.200.000	43.200.000
Ông Nguyễn Ngọc Long	Thư ký	27.000.000	27.000.000
Ông Đặng Văn Vũ Duy	Thành viên độc lập (đến ngày 26/6/2026)	21.900.000	27.000.000
Bà Đỗ Thị Liên Chi	Thành viên độc lập (đến ngày 26/6/2026)	21.900.000	27.000.000
Ông Trần Quốc Văn	Thành viên	27.000.000	27.000.000
Ông Phan Thanh Tùng	Thành viên độc lập (từ ngày 26/6/2026)	5.100.000	-
Ông Nguyễn Hoài Thanh	Thành viên độc lập (từ ngày 26/6/2026)	5.100.000	-
Lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc		**825.408.500**	**1.121.999.000**
Ông Trương Văn Việt	Tổng Giám đốc	250.633.200	360.948.200
Ông Trần Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	278.627.700	342.062.700
Ông Trần Tiến Thanh	Phó Tổng Giám đốc	296.147.600	418.988.100

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

37. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.3, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính thay đổi. Một số số liệu tại ngày 01/01/2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99/2025/TT-BTC (Chi tiết trình bày tại Phụ lục I).

38. Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này đã được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và chấp thuận phát hành vào ngày 28/08/2026.

Phạm Thị Thúy Nga	**Đinh Ngọc Triển**	**Trương Văn Việt**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

PHỤ LỤC I – THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025				Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025			
Mã số		Khoản mục	Số tiền	Mã số		Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
	a)	**Bảng cân đối kế toán**			a)	**Báo cáo tình hình tài chính**		
100	A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		100	A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		
110	I.	**Tiền và tương đương tiền**		110	I.	**Tiền và tương đương tiền**		
112	2.	Các khoản tương đương tiền	9.650.734.119	112		Các khoản tương đương tiền	-	Trình bày lại
120	II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**		120	II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**		
123	1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18.857.487.429	123	1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	18.857.487.429	Đổi tên
130	III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		130	III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		
136	3.	Phải thu ngắn hạn khác	1.158.317.125.219	135	3.	Phải thu ngắn hạn khác	1.158.317.125.219	Đổi mã số
137	4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(28.065.578.792)	136	4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(28.065.578.792)	Đổi mã số
150	V.	**Tài sản ngắn hạn khác**		160	V.	**Tài sản ngắn hạn khác**		
151	1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	13.343.750	161	1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	13.343.750	Đổi tên, đổi mã số
152	2.	Thuế GTGT được khấu trừ	109.025.741.088	162	2.	Thuế GTGT được khấu trừ	109.025.741.088	Đổi mã số
153	3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	9.555.752	163	3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	9.555.752	Đổi mã số
155	4.	Tài sản ngắn hạn khác	-	165	4.	Tài sản ngắn hạn khác	9.650.734.119	Trình bày lại, đổi mã số

PHỤ LỤC I – THÔNG TIN SO SÁNH (tiếp)

Số liệu theo Báo cáo tài chính				Số liệu điều chỉnh theo			
Mã số		Khoản mục	Số tiền	Mã số		Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
	a)	**Bảng cân đối kế toán (Tiếp theo)**			**a)**	**Báo cáo tình hình tài chính (Tiếp theo)**		
200	**B.**	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**200**	**B.**	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		
210	**I.**	**Các khoản phải thu dài hạn**		**210**	**I.**	**Các khoản phải thu dài hạn**		
216	1.	Phải thu dài hạn khác	28.710.000.000	215	1.	Phải thu dài hạn khác	28.710.000.000	Đổi mã số
230	**II.**	**Bất động sản đầu tư**		**240**	**II.**	**Bất động sản đầu tư**		
231		*- Nguyên giá*	*218.603.834.786*	*241*		*- Nguyên giá*	*218.603.834.786*	*Đổi mã số*
232		*- Giá trị hao mòn luỹ kế*	*(23.823.247.001)*	*242*		*- Giá trị hao mòn luỹ kế*	*(23.823.247.001)*	*Đổi mã số*
250	**III.**	**Đầu tư tài chính dài hạn**		**260**	**III.**	**Đầu tư tài chính dài hạn**		
253	1.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	63.296.943.900	263	1.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	63.296.943.900	Đổi mã số
260	**IV.**	**Tài sản dài hạn khác**		**270**	**IV.**	**Tài sản dài hạn khác**		
261	1.	Chi phí trả trước dài hạn	301.061.500	271	1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	301.061.500	Đổi tên, đổi mã số
262	2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	63.289.766.102	272	2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	63.289.766.102	Đổi mã số
269	3.	Lợi thế thương mại	5.647.413.733	279	3.	Lợi thế thương mại	5.647.413.733	Đổi mã số

PHỤ LỤC I – THÔNG TIN SO SÁNH (tiếp)

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025				Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025				
số		Khoản mục	Số tiền	số		Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
	a)	**Bảng cân đối kế toán (Tiếp theo)**			a)	**Báo cáo tình hình tài chính (Tiếp theo)**		
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**300**	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		
310	**I.**	**Nợ ngắn hạn**		**310**	**I.**	**Nợ ngắn hạn**		
				313	3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	111.227.002.200	Trình bày lại, thêm chỉ tiêu
313	3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	237.899.221.595	314	4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	237.899.221.595	Đổi tên, đổi mã số
314	4.	Phải trả người lao động	7.484.330.979	315	5.	Phải trả người lao động	7.484.330.979	Đổi mã số
315	5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	344.471.096.500	316	6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	344.471.096.500	Đổi mã số
319	6.	Phải trả ngắn hạn khác	168.096.058.619	320	7.	Phải trả ngắn hạn khác	56.869.056.419	Trình bày lại, đổi mã số
320	7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.408.465.588.744	321	8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.408.465.588.744	Đổi mã số
321	8.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	322	9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	Đổi mã số
322	9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	43.845.881.058	323	10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	43.845.881.058	Đổi mã số
330	**II.**	**Nợ dài hạn**		**330**	**II.**	**Nợ dài hạn**		
337	1.	Phải trả dài hạn khác	63.311.943.900	338	1.	Phải trả dài hạn khác	63.311.943.900	Đổi mã số
338	2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	908.712.638.226	339	2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	908.712.638.226	Đổi mã số
342	3.	Dự phòng phải trả dài hạn	24.782.625.127	343	3.	Dự phòng phải trả dài hạn	24.782.625.127	Đổi mã số
400	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**400**	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		
421	4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	448.230.873.965	420	4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	448.230.873.965	Đổi mã số
421a		*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*	*430.513.325.533*	*420a*		*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*	*430.513.325.533*	*Đổi mã số*
421b		*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*17.717.548.432*	*420b*		*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*17.717.548.432*	*Đổi mã số*

PHỤ LỤC I – THÔNG TIN SO SÁNH (tiếp)

Số liệu theo Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025				Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025			
Mã số	Khoản mục	Số tiền		Mã số	Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
	b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				**b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**		
11	4. Giá vốn hàng bán	337.368.305.902		11	4. Giá vốn hàng bán	336.514.737.816	Trình bày lại
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	137.533.931.410		22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	137.533.931.410	Đổi mã số
22	7. Chi phí tài chính	93.916.292.284		23	8. Chi phí tài chính	93.916.292.284	Đổi mã số
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*	*80.219.928.646*		*24*	*- Trong đó: Chi phí đi vay*	*93.916.292.284*	Trình bày lại, đổi tên, đổi mã số
25	8. Chi phí bán hàng	-		25	9. Chi phí bán hàng	853.568.086	Trình bày lại
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	494		70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	452	Trình bày lại
	c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ				**c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**		
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư	(1.234.266.571)		05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư, tài chính	(1.197.750.415)	Trình bày lại, đổi tên
06	Chi phí lãi vay	80.219.928.646		06	Chi phí đi vay	93.916.292.284	Trình bày lại, đổi tên
09	Giảm các khoản phải thu	546.525.955.460		09	Giảm các khoản phải thu	546.400.511.050	Trình bày lại
12	Giảm chi phí trả trước	14.830.736.838		12	(Tăng)/Giảm chi phí chờ phân bổ	1.134.373.200	Trình bày lại, đổi tên
14	Tiền lãi vay đã trả	(83.790.129.159)		14	Chi phí đi vay đã trả	(83.790.129.159)	Đổi tên
27	Tiền lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	1.244.262.531		27	Tiền lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	1.207.746.375	Trình bày lại