CÔNG TY CỔ PHẦN **HƯNG THỊNH INCONS** ***HUNG THINH INCONS*** ***JOINT STOCK COMPANY***	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom - Happiness**
Số/No: 10/TB-HTN	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026* *Ho Chi Minh City, October 30, 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 Quý 03/2026;
- *Separate and Consolidated Financial Statements for the third Quarter of 2026;*
- Giải trình về chênh lệch lợi nhuận sau thuế của BCTC riêng Quý 03/2026 so với Quý 03/2025.
- *Explanation of the variance in net profit after tax in the Separate Financial Statements for the third quarter of 2026 compared to the third quarter of 2025.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2026 tại đường dẫn: https://hungthinhincons.com.vn/investor-relation/Bao-cao-tai-chinh

3. This information was published on the company's website on October 30, 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.*

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

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

---- ---

HUNG THINH INCONS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 03/2026

1. Báo cái tình hình tài chính hợp nhất
2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
3. Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
4. Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

2026

Báo cáo Tài chính hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	02 - 03
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	04 - 05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	06 - 07
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	08 - 37

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30/09/2026

Mã số		TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
100	**A.**	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**5.260.919.951.174**	**6.786.730.453.512**
110	**I.**	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	3	**125.307.250.907**	**71.984.925.760**
111	1.	Tiền		125.307.250.907	71.984.925.760
120	**II.**	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**403.966.557.670**	**18.857.487.429**
123	1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	4	403.966.557.670	18.857.487.429
130	**III.**	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**4.081.367.007.803**	**6.041.803.852.392**
131	1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.248.229.028.272	2.672.883.851.702
132	2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	633.840.533.189	2.238.668.454.263
135	3.	Phải thu ngắn hạn khác	7	1.227.360.852.634	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**	9	**553.318.710.952**	**535.384.813.222**
141	1.	Hàng tồn kho		553.318.710.952	535.384.813.222
160	**V.**	**Tài sản ngắn hạn khác**		**96.960.423.842**	**118.699.374.709**
161	1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	12	260.617.500	13.343.750
162	2.	Thuế GTGT được khấu trừ		96.690.250.590	109.025.741.088
163	3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	9.555.752	9.555.752
165	4.	Tài sản ngắn hạn khác	13	-	9.650.734.119
200	**B.**	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**475.849.789.148**	**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**	11	**199.365.809.063**	**216.720.776.673**
221	1.	Tài sản cố định hữu hình		199.005.113.506	216.202.643.117
222		*- Nguyên giá*		319.624.320.948	335.615.268.402
223		*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		(120.619.207.442)	(119.412.625.285)
227	2.	Tài sản cố định vô hình		360.695.557	518.133.556
228		*- Nguyên giá*		1.335.519.800	1.335.519.800
229		*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		(974.824.243)	(817.386.244)
240	**III.**	**Bất động sản đầu tư**	10	**204.302.401.470**	**194.780.587.785**
241		- Nguyên giá		234.957.229.213	218.603.834.786
242		- Giá trị hao mòn luỹ kế		(30.654.827.743)	(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**		**8.874.634.715**	**69.238.241.335**
271	1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	12	592.226.100	301.061.500
272	2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32	5.055.315.052	63.289.766.102
275	3.	Lợi thế thương mại		3.227.093.563	5.647.413.733
280		**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**5.736.769.740.322**	**7.359.477.003.205**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30/09/2026
(Tiếp theo)

Mã số		NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
300	**C**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**4.127.057.986.758**	**5.801.638.580.016**
310	**I**	**Nợ ngắn hạn**		**3.952.477.520.964**	**4.804.831.372.763**
311	1.	Phải trả người bán ngắn hạn	14	1.015.499.235.098	1.259.767.575.283
312	2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	1.530.531.800.595	1.334.801.619.985
313	3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	16	4.381.626.600	111.227.002.200
314	4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	17	213.631.958.390	237.899.221.595
315	5.	Phải trả người lao động		3.330.422.915	7.484.330.979
316	6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	283.600.023.162	344.471.096.500
320	7.	Phải trả ngắn hạn khác	19	68.956.360.110	56.869.056.419
321	8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	769.362.497.040	1.408.465.588.744
322	9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	18.199.342.325	-
323	10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		44.984.254.729	43.845.881.058
330	**II**	**Nợ dài hạn**		**174.580.465.794**	**996.807.207.253**
338	1.	Phải trả dài hạn khác	19	63.311.943.900	63.311.943.900
339	2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	1.719.272.553	908.712.638.226
343	3.	Dự phòng phải trả dài hạn	20	109.549.249.341	24.782.625.127
400	**D**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	22	**1.609.711.753.564**	**1.557.838.423.189**
410	**I.**	**Vốn chủ sở hữu**		**1.609.711.753.564**	**1.557.838.423.189**
411	1.	Vốn góp của chủ sở hữu		1.336.744.370.000	891.164.110.000
411a		*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		1.336.744.370.000	891.164.110.000
412	2.	Thặng dư vốn cổ phần		-	159.880.860.000
418	3.	Quỹ đầu tư phát triển		683.024.203	31.410.543.422
420	4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		246.305.608.260	448.230.873.965
420a		*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		192.099.839.876	430.513.325.533
420b		*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		54.205.768.384	17.717.548.432
429	5.	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*		25.978.751.101	27.152.035.802
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**5.736.769.740.322**	**7.359.477.003.205**

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số		CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND (Trình bày lại)	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND (Trình bày lại)
01	**1.**	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	23	74.539.816.471	162.697.134.634	284.621.924.871	531.569.684.971
02	2.	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	**3.**	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**74.539.816.471**	**162.697.134.634**	**284.621.924.871**	**531.569.684.971**
11	4.	Giá vốn hàng bán	24	(58.583.157.994)	(143.104.001.245)	(161.824.887.018)	(479.618.739.061)
20	**5.**	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**15.956.658.477**	**19.593.133.389**	**122.797.037.853**	**51.950.945.910**
21	6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-	-	-
22	7.	Doanh thu hoạt động tài chính	25	120.074.320.196	71.403.783.483	254.048.713.304	208.937.714.893
23	8.	Chi phí tài chính	26	(36.044.200.878)	(71.641.501.860)	(150.805.835.460)	(165.557.794.144)
24		*Trong đó: Chi phí đi vay*		(36.044.200.878)	(71.641.501.860)	(150.805.835.460)	(165.557.794.144)
25	9.	Chi phí bán hàng	27	(23.469.238.397)	(7.148.773.344)	(103.994.311.533)	(8.002.341.430)
26	10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(8.146.481.977)	(9.224.698.078)	(25.199.502.835)	(26.867.887.294)
30	**11.**	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**68.371.057.421**	**2.981.943.590**	**96.846.101.329**	**60.460.637.935**
31	12.	Thu nhập khác	29	12.803.953.729	1.671.665.800	14.555.726.827	2.035.598.625
32	13.	Chi phí khác	30	(24.500.392.604)	(1.394.689.907)	(26.615.908.521)	(3.888.487.094)
40	14.	Lợi nhuận khác		(11.696.438.875)	276.975.893	(12.060.181.694)	(1.852.888.469)
50	**15.**	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**56.674.618.546**	**3.258.919.483**	**84.785.919.635**	**58.607.749.466**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026
(Tiếp theo)

Mã số		CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND (Trình bày lại)	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND (Trình bày lại)
51	16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	36.415.259.104	(1.693.728.647)	26.482.053.644	(13.013.587.163)
52	17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(58.173.583.741)	22.919.169	(58.234.451.051)	(37.948.141)
60	**18.**	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**34.916.293.909**	**1.588.110.005**	**53.033.522.228**	**45.556.214.162**
61	19.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		35.859.757.554	1.875.571.970	54.205.768.384	45.860.847.208
62	20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(943.463.645)	(287.461.965)	(1.172.246.156)	(304.633.046)
70	**21.**	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**		**268**	**14**	**406**	**343**

Phạm Thị Thúy Nga
Người lập biểu

Đinh Ngọc Triển
Kế toán trưởng

Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND (Trình bày lại)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**1. Lợi nhuận trước thuế**		**84.785.919.635**	**58.607.749.466**
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		19.365.686.232	20.089.157.238
03	Các khoản dự phòng		102.963.794.039	7.062.947.713
04	(Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	-
05	Lãi/Lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(2.440.577.479)	(1.378.492.718)
06	Chi phí đi vay		150.805.835.460	165.557.794.144
07	Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	**3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**355.480.657.887**	**249.939.155.843**
09	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		2.113.500.311.030	122.170.586.184
10	(Tăng)/Giảm hàng tồn kho		(17.933.897.730)	(48.927.536.625)
11	Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(104.707.148.349)	(368.651.414.005)
12	(Tăng)/Giảm chi phí chờ phân bổ		(538.438.350)	15.320.290.852
13	(Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	Chi phí đi vay đã trả		(235.144.722.495)	(125.614.695.453)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(10.929.111.107)	(960.382.788)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**2.099.727.650.886**	**(156.723.995.992)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	(678.727.000)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.383.542.088	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(422.337.748.014)	(328.368.630)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		18.857.487.429	21.440.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(10.795.000.000)	(63.296.943.900)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		19.428.225.735	1.298.261.706
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(393.463.492.762)**	**(41.565.777.824)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND (Trình bày lại)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		167.203.927.546	1.345.514.476.243
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.713.300.384.923)	(1.222.840.459.386)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(106.845.375.600)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**(1.652.941.832.977)**	**122.674.016.857**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**53.322.325.147**	**(75.615.756.959)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**71.984.925.760**	**85.831.278.128**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**		**125.307.250.907**	**10.215.521.169**

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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 lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 22 ngày 28/09/2026.

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.

Theo nghị quyết số 01/2026/NQ/ĐHĐCĐ ngày 26/06/2026, trong kỳ Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm 44.558.026 cổ phiếu phổ thông mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu gồm thặng dư vốn cổ phần 159.880.860.000 đồng, quỹ đầu tư phát triển 31.410.543.422 đồng và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 254.288.856.578 đồng. Sau phát hành, tổng vốn điều lệ của Công ty từ 891.164.110.000 VND, tương ứng 89.116.411 cổ phiếu, tăng lên 1.336.744.370.000 VND, tương ứng 133.674.437 cổ phiếu.

Việc tăng vốn điều lệ đã được cập nhật trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/09/2026.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và con tại ngày 30/09/2026 là: 198 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.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại thời điểm 30/09/2026, Công ty có một công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính 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 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; Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 202/2014/TT-BTC.

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. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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 kết thúc ngày 30/09/2026. 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 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 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 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 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.

2.4. 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 trả trước;

- 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.

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6. 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.

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu 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.

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.

2.8. 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 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 Công ty 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.

2.9. 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 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 kế toán.

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

2.10. 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

Các chi phí phát sinh 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

2.11. 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

2.12.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 hoặc không được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn hoặc được kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia hợp đồng.

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) căn cứ vào điều khoản, bản chất của hợp đồng BCC để xác định có quyền đồng kiểm soát hay không đồng kiểm soát đối với hợp đồng BCC để thực hiện hạch toán kế toán.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại các BCC, việc phân chia lợi nhuận được thực hiện theo các hình thức sau:
- Phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ phần trăm hoặc theo thỏa thuận giữa hai bên;
- Phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ phần trăm dựa trên giá bán cổ phần.

2.13.Chi phí chờ phân bổ

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính 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 nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

2.14.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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15.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.

2.16.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.

2.17.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 tài chính 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 năm báo cáo.

2.18. 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 tài chính.

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 từ 2% đến 5% 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.

2.19. 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 cổ phần 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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Báo cáo tình hình tài chính của Công ty 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.

2.20. 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, cổ tức, lợi nhuận được chia 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.

2.21. Giá vốn hàng bán và 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.

2.22. Chi phí tài chính

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

2.23. 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 năm 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 tài chính 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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.24.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.

2.25.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 doanh nghiệp 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 doanh nghiệp 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.

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, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.26.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 các khoản tương đương tiền

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
		(Trình bày lại)
Tiền mặt	166.445.084	12.997.433
Tiền gửi ngân hàng (i)	125.140.805.823	71.971.928.327
	125.307.250.907	**71.984.925.760**

(i) Chi tiết tiền gửi ngân hàng được trình bày như sau:

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	105.208.269.413	53.048.265.601
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	63.251.936	13.448.266.394
Ngân hàng TMCP Á Châu	19.760.958.100	2.735.548.368
Khác	108.326.374	2.739.847.964
	125.140.805.823	**71.971.928.327**

4. Các khoản đầu tư tài chính

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

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	-	18.857.487.429
Cho vay:	403.966.557.670	-
- Gốc cho vay	*398.190.000.000*	-
- Lãi cho vay	*5.776.557.670*	-
	403.966.557.670	**18.857.487.429**

b) Đầu tư tài chính dài hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Phát triển nhà TTD Hope	63.296.943.900	-	63.296.943.900	-
	63.296.943.900	**-**	**63.296.943.900**	**-**

Công ty đã góp vốn thành lập Công ty TNHH Phát triển nhà TTD Hope với số tiền 63.296.943.900 VND tương ứng 15% vốn điều lệ. Việc góp vốn được Hội đồng quản trị Công ty thông qua theo các Nghị quyết số 08/2024/NQ/HĐQT ngày 12/04/2024 và Nghị quyết số 05/2025/NQ/HĐQT ngày 11/03/2025.

Thông tin chi tiết về khoản đầu tư của Công ty tại ngày 30/09/2026 như sau:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Phát triển nhà TTD Hope	Số 14/92/263 Lạch Tray, Phường Gia Viên, TP Hải Phòng, Việt Nam	15%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản

5. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	**1.970.697.558.033**	**-**	**2.189.545.918.283**	**-**
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	621.155.747.036	-	483.205.889.327	-
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	355.233.774.876	-	505.233.774.876	-
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	473.323.632.676	-	518.384.527.821	-
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	267.018.341.933	-	361.934.084.747	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	64.481.146.075	-	131.531.146.075	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	133.890.894.670	-	133.890.894.670	-
Công ty CP 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	-
Công ty CP Khải Huy Quân	228.420.000	-	-	-
Bên khác	**277.531.470.239**	**(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	-
Công ty CP Đầu tư Việt Tâm	21.797.497.833	-	28.978.683.833	-
Các khách hàng khác	255.733.972.406	(9.748.324.067)	265.369.743.911	(9.748.324.067)
	2.248.229.028.272	**(9.748.324.067)**	**2.672.883.851.702**	**(9.748.324.067)**

6. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	**78.732.400.345**	**-**	**1.305.447.647.870**	**-**
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	-	-	1.080.425.194.572	-
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	-	-	165.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Indec	67.121.012.998	-	831.437.103	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	-	-	34.050.742.988	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	2.111.387.347	-	25.140.273.207	-
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	9.500.000.000	-	-	-
Bên khác	**555.108.132.844**	**(18.315.082.225)**	**933.220.806.393**	**(18.317.254.725)**
Công ty CP Nội thất Hưng Thịnh	50.489.254.199	-	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	192.674.013.645	(5.315.082.225)	170.786.687.194	(5.317.254.725)
	633.840.533.189	**(18.315.082.225)**	**2.238.668.454.263**	**(18.317.254.725)**

7. Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Phải thu khác theo nội dung		
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	370.070.531.799	372.110.531.799
Phải thu khoản bù đắp tài chính	172.836.735.226	135.406.617.912
Đặt cọc chuyển nhượng dự án (ii)	117.490.000.000	117.490.000.000
Tạm ứng	1.163.238.022	1.621.956.832
Phải thu khác	65.800.347.587	42.483.018.676
	1.227.360.852.634	**1.158.317.125.219**
b) Phải thu khác theo đối tượng		
Bên liên quan	**1.051.194.942.058**	**981.143.748.073**
Công ty CP Hưng Thịnh Land (i)	500.000.000.000	489.853.097.397
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	370.070.531.799	372.178.317.004
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	69.710.316.289	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	32.229.954.999	39.372.751.516
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	12.637.449.807	8.140.531.207
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	8.094.274.419	5.570.314.595
Công ty CP TopenLand Việt Nam	780.223.669	780.223.669
Bên khác	**176.165.910.576**	**177.173.377.146**
Công ty CP Đô thị Amata Biên Hòa (ii)	117.490.000.000	117.490.000.000
Đối tượng khác	58.675.910.576	59.683.377.146
	1.227.360.852.634	**1.158.317.125.219**

(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 30/09/2026, công ty đối tác vẫn đang trong quá trình hoàn thiện pháp lý dự án cho việc chuyển nhượng.

8. Nợ xấu

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:	28.063.406.292	-	28.065.578.792	-
- Phải thu của 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*	-
- Phải thu khác	-	-	-	-
	28.063.406.292	**-**	**28.065.578.792**	**-**

9. Hàng tồn kho

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Nguyên liệu vật liệu	-	844.010.564
Chi phí sản xuất KDDD	553.318.710.952	534.540.802.658
- Chi phí các công trình dở dang (i)	*540.622.973.478*	*521.845.065.184*
- Bất động sản dở dang (ii)	*12.695.737.474*	*12.695.737.474*
	553.318.710.952	**535.384.813.222**

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

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công trình Đại Phú	131.230.769.859	126.066.343.324
Công trình Thi Sách - Vũng Tàu Pearl	88.618.563.269	68.496.498.950
Tổ hợp du lịch thương mại giải trí Merryland Quy Nhơn - Hollywood Hills	39.475.508.730	39.475.508.730
Công trình BMC Quy Nhơn	39.739.609.097	37.904.053.522
Khu du lịch Hải Giang Merry Land - Monaco	38.997.603.639	37.525.317.858
Công trình KDC Hưng Thịnh - Ghềnh Ráng	12.524.779.425	12.182.702.864
Các công trình khác	190.036.139.459	200.194.639.936
	540.622.973.478	**521.845.065.184**

(ii) Chi tiết bất động sản dở dang được trình bày như sau:

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Dự án Richmond City	12.695.737.474	12.695.737.474
	12.695.737.474	**12.695.737.474**

10. 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 30/09/2026	**234.957.229.213**
Hao mòn lũy kế	
Tại ngày 01/01/2026	23.823.247.001
Khấu hao	6.831.580.742
Tại ngày 30/09/2026	**30.654.827.743**
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2026	194.780.587.785
Tại ngày 30/09/2026	**204.302.401.470**

11. 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	-	(12.829.750.000)	(3.161.197.454)	-	**(15.990.947.454)**	-
Tại ngày 30/09/2026	**218.469.874.946**	**97.758.401.452**	**1.036.401.240**	**2.359.643.310**	**319.624.320.948**	**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	3.585.577.992	6.338.894.326	31.875.003	-	**9.956.347.321**	**157.437.999**
Thanh lý	-	(5.588.567.710)	(3.161.197.454)	-	**(8.749.765.164)**	-
Tại ngày 30/09/2026	**29.352.953.868**	**87.898.542.328**	**1.008.067.936**	**2.359.643.310**	**120.619.207.442**	**974.824.243**
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 30/09/2026	**189.116.921.078**	**9.859.859.124**	**28.333.304**	**-**	**199.005.113.506**	**360.695.557**

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình và vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng lần lượt là: 68.345.117.580 VND và 705.767.800 VND.

12. Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	260.617.500	13.343.750
	260.617.500	**13.343.750**
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	592.226.100	301.061.500
	592.226.100	**301.061.500**

13. Tài sản ngắn hạn khác

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
Tài sản ngắn hạn khác (i)	-	9.650.734.119
	-	**9.650.734.119**

(i) Tài sản ngắn hạn khác là tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại.

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Bên liên quan	**26.590.072.608**	**30.595.658.608**
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Indec	25.368.789.726	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	106.597.618	47.796.612
Bên khác	**988.909.162.490**	**1.229.171.916.675**
Công ty CP Xây dựng Thương mại Hải Đăng Thái Bình	134.652.682.571	133.493.139.919
Công ty CP Thương mại Dịch vụ Xây dựng Thanh Vinh	71.645.642.485	73.003.748.674
Công ty CP Xây dựng Bách Khoa Sài Gòn	-	104.849.834.686
Đối tượng khác	782.610.837.434	917.825.193.396
	1.015.499.235.098	**1.259.767.575.283**

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Bên liên quan	**1.507.335.681.499**	**1.314.696.913.985**
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	990.247.772.314	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 CP TM & DV Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	103.933.341.000	119.220.762.502
Công ty TNHH Đại Phúc	112.898.194.795	112.898.194.795
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	24.432.049.065	-
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	466.715.250	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	294.424.200	121.894.200
Công ty CP Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	-	4.246.172.794
Bên khác	**23.196.119.096**	**20.104.706.000**
Công ty CP Đầu tư Việt Tâm	18.225.000	35.721.000
Các khách hàng khác	23.177.894.096	20.068.985.000
	1.530.531.800.595	**1.334.801.619.985**

16. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Trình bày lại)
Bên liên quan	**-**	**70.486.603.200**
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	-	26.780.623.200
Công ty CP Hưng Thịnh Investment	-	25.709.400.000
Ông Nguyễn Đình Trung	-	17.996.580.000
		-
Bên khác	**4.381.626.600**	**40.740.399.000**
	4.381.626.600	**111.227.002.200**

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. Ngày 09/06/2026, do đã thu xếp/cân đối được nguồn tài chính, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 05/NQ-HĐQT/2026 thông qua việc điều chỉnh đẩy sớm thời gian thanh toán cổ tức năm 2021 từ ngày 01/07/2026 sang ngày 24/06/2026. Theo đó, trong kỳ Công ty đã tiến hành chi trả cổ tức cho các cổ đông số tiền 106.845.375.600 đồng.

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2026		Trong kỳ		30/09/2026	
	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Số phải thu	Số phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	1.467.915.738	432.256.651	-	1.035.659.087
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.555.752	69.216.843.128	(26.557.659.535)	10.929.111.107	9.555.752	31.730.072.486
Thuế thu nhập cá nhân	-	401.906.688	3.187.825.930	3.403.501.729	-	186.230.889
Tiền sử dụng đất (i)	-	168.260.358.146	-	-	-	168.260.358.146
Các loại thuế khác	-	20.113.633	12.714.027.698	314.503.549	-	12.419.637.782
	9.555.752	**237.899.221.595**	**(9.187.890.169)**	**15.079.373.036**	**9.555.752**	**213.631.958.390**

(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 này, Công ty con đã tạm nộp 50% tiền sử dụng đất.

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí phải trả công trình dở dang	69.930.200.983	37.806.841.703
Trích trước tiền sử dụng đất (i)	208.445.742.258	208.445.742.258
Lãi vay trích trước	5.224.079.921	95.947.512.410
Khác	-	2.271.000.129
	283.600.023.162	**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 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.

19. Phải trả khác

	30/09/2026 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	3.861.733.832	6.799.388.868
Khác	65.094.626.278	50.069.667.551
	68.956.360.110	**56.869.056.419**
b) Dài hạn		
b.1) Phải trả khác theo nội dung		
Nhận góp vốn theo HĐ hợp tác đầu tư (ii)	63.296.943.900	63.296.943.900
Nhận ký quỹ	15.000.000	15.000.000
	63.311.943.900	**63.311.943.900**
b.2) Phải trả khác theo đối tượng		
Bên khác	63.311.943.900	63.311.943.900
	63.311.943.900	**63.311.943.900**

(ii) 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 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.

20. Dự phòng phải trả

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	18.199.342.325	-
	18.199.342.325	**-**
Dài hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	109.549.249.341	24.782.625.127
	109.549.249.341	**24.782.625.127**

21. Vay và nợ thuê tài chính

	01/01/2026	Trong kỳ		30/09/2026
	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***	***726.807.019.250***	***769.362.497.040***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	508.667.590.536	38.914.351.651	50.449.126.679	497.132.815.508
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	346.936.967.746	128.289.575.895	202.996.862.109	272.229.681.532
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	400.000.000.000	-	400.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh	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**	**806.307.019.250**	**769.362.497.040**

	01/01/2026		Trong kỳ	30/09/2026
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
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	908.712.638.226	-	906.993.365.673	1.719.272.553
	988.212.638.226	**-**	**986.493.365.673**	**1.719.272.553**
Khoản đến hạn trả:				
- Trong 12 tháng	(79.500.000.000)	-	(79.500.000.000)	-
- Sau 12 tháng	**908.712.638.226**			**1.719.272.553**

22. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	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	-	-	-	45.860.847.208	(995.174.491)	44.865.672.717
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)*
Giảm khác	-	-	-	(657.671.672)	657.671.672	-
Tại ngày 30/09/2025	**891.164.110.000**	**159.880.860.000**	**31.410.543.422**	**476.374.172.743**	**26.922.240.394**	**1.585.751.926.559**
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	-	-	-	54.205.768.384	(1.172.246.156)	53.033.522.228
Tăng vốn trong kỳ	445.580.260.000	(159.880.860.000)	(31.410.543.422)	(254.288.856.578)	-	-
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 30/09/2026	**1.336.744.370.000**	**-**	**683.024.203**	**246.305.608.260**	**25.978.751.101**	**1.609.711.753.564**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2026	Tỷ lệ	01/01/2026	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	246.562.500.000	18,44	164.375.000.000	18,44
Ông Nguyễn Đình Trung	224.957.250.000	16,83	149.971.500.000	16,83
Công ty CP Hưng Thịnh Investment	172.500.000.000	12,90	115.000.000.000	12,90
Các cổ đông khác	692.724.620.000	51,83	461.817.610.000	51,83
	1.336.744.370.000	**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

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	*891.164.110.000*	*891.164.110.000*
Vốn góp tăng trong kỳ	*445.580.260.000*	-
Vốn góp cuối kỳ	*1.336.744.370.000*	*891.164.110.000*

d) Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đầu kỳ	89.116.411	89.116.411
Số lượng phát hành trong kỳ	44.558.026	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành cuối kỳ	133.674.437	89.116.411
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	133.674.437	89.116.411
- Cổ phiếu phổ thông	*133.674.437*	*89.116.411*

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

23. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025
	VND	VND
Doanh thu	**74.539.816.471**	**162.697.134.634**
Doanh thu hợp đồng xây dựng	73.173.314.931	161.514.796.984
Cung cấp dịch vụ	1.366.501.540	1.182.337.650
	74.539.816.471	**162.697.134.634**
Trong đó, doanh thu từ bên liên quan (Thuyết minh 35)	**63.828.893.296**	**141.059.424.648**

24. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND (Trình bày lại)
Giá vốn hợp đồng xây dựng	55.750.084.151	138.865.690.761
Cung cấp dịch vụ	2.833.073.843	4.238.310.484
	58.583.157.994	**143.104.001.245**

25. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Khoản bù đắp tài chính (i)	114.813.153.462	71.081.941.032
Lãi tiền gửi, cho vay	5.261.166.734	321.842.451
	120.074.320.196	**71.403.783.483**
Trong đó, doanh thu từ bên liên quan (Thuyết minh 35)	**112.532.562.454**	**35.950.244.795**

(i) Khoản bù đắp chi phí tài chính trong thời gian giãn nợ của một số khách hàng cho Công ty.

26. Chi phí tài chính

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Chi phí đi vay	36.044.200.878	71.641.501.860
	36.044.200.878	**71.641.501.860**

27. Chi phí bán hàng

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND (Trình bày lại)
Chi phí bảo hành công trình xây dựng	23.469.238.397	7.148.773.344
	23.469.238.397	**7.148.773.344**

28. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	6.652.541.649	7.053.195.235
Chi phí khấu hao tài sản cố định	73.015.762	43.141.654
Chi phí dịch vụ mua ngoài	228.737.809	1.028.160.519
Chi phí bằng tiền khác	1.192.186.757	1.100.200.670
	8.146.481.977	**9.224.698.078**

29. Thu nhập khác

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Thanh lý nhượng bán tài sản cố định	8.779.915.545	-
Thu nhập khác	4.024.038.184	1.671.665.800
	12.803.953.729	**1.671.665.800**

30. Chi phí khác

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Chi thanh lý tài sản cố định	7.241.182.290	-
Chi phí khác	17.259.210.314	1.394.689.907
	24.500.392.604	**1.394.689.907**

31. Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Thuế TNDN tại Công ty mẹ	16.253.062.675	1.693.728.647
Thuế TNDN tại Công ty con	(52.668.321.779)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành trong kỳ	**(36.415.259.104)**	**1.693.728.647**

32. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	30/09/2026 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:	5.055.315.052	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*
- Lãi chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ	*3.711.351.229*	*3.778.396.440*
- Chi phí lãi vay chưa đủ điều kiện vốn hóa	*1.343.963.823*	*1.368.219.578*
	5.055.315.052	**63.289.766.102**

33. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(58.173.583.741)	22.919.169
- Tiền sử dụng đất đã trích trước vào giá vốn bán bất động sản nhưng chưa nộp	*(58.143.150.084)*	-
- Lãi chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ	*(22.348.404)*	*31.004.421*
- Chi phí lãi vay chưa đủ điều kiện vốn hóa	*(8.085.253)*	*(8.085.252)*
	(58.173.583.741)	**22.919.169**

34. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	54.205.768.384	45.860.847.208
Các khoản điều chỉnh:	-	-
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	54.205.768.384	45.860.847.208
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	133.674.437	133.674.437
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**406**	**343**

Tại ngày 30/09/2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

35. Nghiệp vụ và số dư bên liên quan

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty tại ngày 30/09/2026 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Hưng Thịnh Land	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 Hospitality	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Hưng Thịnh Investment	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP TopenLand Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT
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 Kim Cúc	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 Bất động sản Thuận An	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 Xây dựng Indec	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 Đại Phúc	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 TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đà Lạt Mega City	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	Công ty con của công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	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:

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	39.191.072.334	66.615.054.238
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	24.426.320.962	-
Công ty CP Khải Huy Quân	211.500.000	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	-	18.581.377.678
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	-	17.977.713.867
Công ty TNHH Đại Phúc	-	16.815.620.503
Công ty CP Bất động sản Thuận An	-	12.254.536.688
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	-	8.815.121.674
	63.828.893.296	**141.059.424.648**

Doanh thu hoạt động tài chính:

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	90.344.404.958	12.493.427.662
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	16.929.954.999	-
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	-	14.327.073.109
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	3.617.288.891	4.816.993.001
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	1.274.930.044	4.312.751.023
Công ty CP Đà Lạt Mega City	365.983.562	-
	112.532.562.454	**35.950.244.795**

Giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ:

	Quý 3 năm 2026 VND	Quý 3 năm 2025 VND
Công ty Cp Tm Và Dv Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	42.880.130	28.012.597
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Indec	-	33.868.017.111
Công ty CP Hưng Thịnh Hospitality	-	270.489.074
	42.880.130	**34.166.518.782**

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.

36. Số liệu so sánh

Ban Giám đốc Công ty đã trình bày lại một số chỉ tiêu so sánh trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính. Theo đó một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính được trình bày lại như sau:

a) Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

Khoản mục	Mã số/ Thông tư	01/01/2026 Đã trình bày	01/01/2026 Trình bày lại	Chênh lệch
		VND	VND	VND
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (4) - (3)
Các khoản tương đương tiền	112/TT200	9.650.734.119	-	(9.650.734.119)
Tài sản ngắn hạn khác	165/TT99	-	9.650.734.119	9.650.734.119
Phải trả ngắn hạn khác	319/TT200	168.096.058.619		(168.096.058.619)
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313/TT99	-	111.227.002.200	111.227.002.200
Phải trả ngắn hạn khác	320/TT99	-	56.869.056.419	56.869.056.419
		177.746.792.738	**177.746.792.738**	**-**

b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

b.1 Quý 3 năm 2025

Khoản mục	Mã số	Quý 3 năm 2025 Đã trình bày	Quý 3 năm 2025 Trình bày lại	Chênh lệch
		VND	VND	VND
Giá vốn hàng bán	11	(150.252.774.589)	(143.104.001.245)	(7.148.773.344)
Chi phí bán hàng	25	-	(7.148.773.344)	7.148.773.344
				-
		(150.252.774.589)	**(150.252.774.589)**	**-**

b.2 Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Khoản mục	Mã số	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025 Đã trình bày	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025 Trình bày lại	Chênh lệch
		VND	VND	VND
Giá vốn hàng bán	11	(487.621.080.491)	(479.618.739.061)	(8.002.341.430)
Chi phí bán hàng	25	-	(8.002.341.430)	8.002.341.430
				-
		(487.621.080.491)	**(487.621.080.491)**	**-**

c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Khoản mục	Mã số	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 Đã trình bày	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 Trình bày lại	Chênh lệch
		VND	VND	VND
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)-(3)
Chi phí đi vay	06	141.860.521.418	165.557.794.144	23.697.272.726
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	122.364.282.420	122.170.586.184	(193.696.236)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(344.954.141.279)	(368.651.414.005)	(23.697.272.726)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	95.184.839.433	85.831.278.128	(9.353.561.305)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	19.762.778.710	10.215.521.169	(9.547.257.541)

37. Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất này đã được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và chấp thuận phát hành vào ngày 30/10/2026.

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026