

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN  
HÒA PHÁT  
HOA PHAT GROUP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness**

Số: 12/2026/TB-TĐHP  
No.: 12/2026/TB-TĐHP

Hưng Yên, ngày 28 tháng 08 năm 2026  
Hưng Yên, 28<sup>th</sup> August 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ  
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh**

**To: Hochiminh Stock Exchange**

1. Tên tổ chức/Name of organization: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÒA PHÁT/ HOA PHAT GROUP

- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ Stock code/ Broker code: HPG

- Địa chỉ/Address: Khu công nghiệp Phố Nối A, Xã Nguyễn Văn Linh, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam/ Pho Noi A Industrial Zone, Nguyen Van Linh Commune, Hung Yen Province, Vietnam

- Điện thoại liên hệ/Tel.: 024 628 48 666

Fax:

- E-mail: ir@hoaphat.com.vn

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

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán 6 tháng đầu năm 2026 kèm theo công văn giải trình biến động lợi nhuận sau thuế cho Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán 6 tháng đầu năm 2026/ The Audited Consolidated Financial Statements for the 6-month period ended 30 June 2026 and Explanation of the variance in Profit After Tax in the Audited Consolidated Financial Statements for the 6-month period ended 30 June 2026.

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://www.hoaphat.com.vn/>

This information was published on the company's website on 28/08/2026, as in the link:  
<https://hoaphat.com.vn>.

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.



Tài liệu đính kèm/Attached documents:  
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm  
toán 6 tháng đầu năm 2026 và Công văn  
số 79 ngày 28/08/2026

The Audited Consolidated Financial  
Statements for the 6-month period ended  
30 June 2026 and Official Dispatch No.  
79 dated 28<sup>th</sup> August 2026.

*Đại diện tổ chức*  
**Organization representative**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Việt Cường*



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÒA PHÁT**  
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



**MỤC LỤC**

| <b>NỘI DUNG</b>                                            | <b>TRANG</b> |
|------------------------------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                              | 1 - 2        |
| BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ   | 3 - 4        |
| BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ          | 5 - 7        |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ | 8            |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ           | 9 - 10       |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ        | 11 - 60      |

2500-C  
NG TY  
NH  
TOÁN  
OITTE  
T NAM  
PHỐ HÀ

30  
C  
C  
H  
T/N

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÒA PHÁT**

Khu Công nghiệp Phố Nối A, xã Nguyễn Văn Linh,  
tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng Tập đoàn trong kỳ và đến ngày phê duyệt báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

|                       |                                                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------|
| Ông Trần Đình Long    | Chủ tịch                                               |
| Ông Trần Tuấn Dương   | Thành viên                                             |
| Ông Nguyễn Mạnh Tuấn  | Thành viên                                             |
| Ông Doãn Gia Cường    | Thành viên                                             |
| Ông Nguyễn Ngọc Quang | Thành viên                                             |
| Ông Hoàng Quang Việt  | Thành viên                                             |
| Ông Nguyễn Việt Thắng | Thành viên                                             |
| Ông Chu Quang Vũ      | Thành viên độc lập                                     |
| Ông Đặng Ngọc Khánh   | Thành viên độc lập                                     |
| Ông Tạ Tuấn Quang     | Thành viên độc lập (Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2026) |

**Ban Tổng Giám đốc**

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Ông Nguyễn Việt Thắng     | Tổng Giám đốc     |
| Bà Nguyễn Thị Thảo Nguyên | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Trần Thị Thu Hiền      | Phó Tổng Giám đốc |

**Ban Kiểm soát**

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Bà Bùi Thị Hải Vân | Trưởng ban |
| Bà Ngô Lan Anh     | Thành viên |
| Bà Thái Thị Lộc    | Thành viên |

**Kế toán trưởng**

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Bà Phạm Thị Kim Oanh | Kế toán trưởng |
|----------------------|----------------|

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 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. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÒA PHÁT**

Khu Công nghiệp Phố Mới A, xã Nguyễn Văn Linh,  
tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



**Nguyễn Việt Thắng**  
**Tổng Giám đốc**  
**Người đại diện theo pháp luật**

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

Số: 0314/VN1A-HN-BC

## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát (gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được phê duyệt ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 60, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 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 hoạt động 6 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 lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo 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 báo cáo tài chính hợp nhất 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.

## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

### 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 kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ hoạt động 6 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.



Phạm Nam Phong

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số 0929-2024-001-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN                                                     | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ          | Số đầu kỳ<br>(Phân loại lại) |
|-------------------------------------------------------------|-------|-------------|---------------------|------------------------------|
|                                                             |       |             |                     |                              |
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN                                         | 100   |             | 119.968.988.853.207 | 103.549.129.690.695          |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền                       | 110   | 5           | 9.782.057.360.909   | 8.325.103.342.897            |
| 1. Tiền                                                     | 111   |             | 2.221.354.791.923   | 4.602.047.650.138            |
| 2. Các khoản tương đương tiền                               | 112   |             | 7.560.702.568.986   | 3.723.055.692.759            |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn                               | 120   | 6           | 27.473.893.817.143  | 19.878.070.385.808           |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn                 | 123   |             | 27.473.893.817.143  | 19.878.070.385.808           |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn                            | 130   |             | 18.040.238.952.446  | 14.605.547.312.128           |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                         | 131   | 7           | 12.869.807.539.960  | 10.972.503.957.242           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                         | 132   | 8           | 3.362.889.032.465   | 1.878.084.035.938            |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                                   | 135   | 9           | 1.933.150.942.736   | 1.880.777.381.860            |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                       | 136   | 7,8         | (132.596.386.675)   | (132.548.698.812)            |
| 5. Tài sản thiếu chờ xử lý                                  | 137   |             | 6.987.823.960       | 6.730.635.900                |
| IV. Hàng tồn kho                                            | 140   | 10          | 55.607.877.088.316  | 52.130.767.868.882           |
| 1. Hàng tồn kho                                             | 141   |             | 55.683.418.417.281  | 52.189.012.793.520           |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                           | 142   |             | (75.541.328.965)    | (58.244.924.638)             |
| V. Tài sản sinh học ngắn hạn                                | 150   | 14          | 473.311.641.150     | 679.957.518.661              |
| 1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn               | 151   |             | 477.603.201.761     | 683.874.334.539              |
| 2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn | 152   |             | 1.858.235.789       | 1.884.153.927                |
| 3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn              | 153   |             | (6.149.796.400)     | (5.800.969.805)              |
| VI. Tài sản ngắn hạn khác                                   | 160   |             | 8.591.609.993.243   | 7.929.683.262.319            |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                             | 161   | 11          | 747.303.014.945     | 493.428.025.239              |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ                      | 162   |             | 7.834.764.352.766   | 7.429.884.133.408            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                 | 163   | 22          | 9.542.625.532       | 6.371.103.672                |

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)  
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN                                                              | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ                 | Số đầu kỳ<br>(Phân loại lại) |
|----------------------------------------------------------------------|------------|-------------|----------------------------|------------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                                            | <b>200</b> |             | <b>158.960.797.394.565</b> | <b>154.350.071.126.852</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                                 | <b>210</b> |             | <b>2.142.595.494.949</b>   | <b>290.327.516.308</b>       |
| 1. Trả trước cho người bán dài hạn                                   | 212        | 8           | 35.389.972.534             | 41.408.436.429               |
| 2. Phải thu dài hạn khác                                             | 215        | 9           | 2.107.205.522.415          | 248.919.079.879              |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                           | <b>220</b> |             | <b>132.716.228.895.558</b> | <b>133.527.079.908.221</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                                          | 221        | 12          | 132.512.652.285.273        | 133.339.868.744.327          |
| - Nguyên giá                                                         | 222        |             | 186.818.108.004.847        | 182.104.286.601.968          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                             | 223        |             | (54.305.455.719.574)       | (48.764.417.857.641)         |
| 2. Tài sản cố định vô hình                                           | 227        | 13          | 203.576.610.285            | 187.211.163.894              |
| - Nguyên giá                                                         | 228        |             | 421.524.406.409            | 394.755.577.407              |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                             | 229        |             | (217.947.796.124)          | (207.544.413.513)            |
| <b>III. Tài sản sinh học dài hạn</b>                                 | <b>230</b> |             | <b>192.974.074.492</b>     | <b>214.185.788.362</b>       |
| 1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ                                 | 231        |             | 192.974.074.492            | 214.185.788.362              |
| a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành | 232        | 14          | 83.349.701.727             | 36.452.140.917               |
| b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành      | 233        | 15          | 109.624.372.765            | 177.733.647.445              |
| - Nguyên giá                                                         | 234        |             | 225.216.529.235            | 301.551.863.064              |
| - Giá trị khấu hao lũy kế                                            | 235        |             | (115.592.156.470)          | (123.818.215.619)            |
| <b>IV. Bất động sản đầu tư</b>                                       | <b>240</b> | <b>16</b>   | <b>511.235.637.028</b>     | <b>528.191.122.247</b>       |
| - Nguyên giá                                                         | 241        |             | 863.635.594.434            | 863.635.594.434              |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                             | 242        |             | (352.399.957.406)          | (335.444.472.187)            |
| <b>V. Tài sản dở dang dài hạn</b>                                    | <b>250</b> |             | <b>14.620.760.805.469</b>  | <b>10.850.941.186.954</b>    |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn                      | 251        |             | 633.946.116.238            | 148.814.839.011              |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                                   | 252        | 17          | 13.986.814.689.231         | 10.702.126.347.943           |
| <b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                                  | <b>260</b> |             | <b>1.920.000.000.000</b>   | <b>2.266.905.142.467</b>     |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết                           | 262        | 6           | 1.920.000.000.000          | -                            |
| 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn                           | 265        | 6           | -                          | 2.266.905.142.467            |
| <b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>                                     | <b>270</b> |             | <b>6.857.002.487.069</b>   | <b>6.672.440.462.293</b>     |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn                                       | 271        | 11          | 6.081.562.755.328          | 5.980.739.029.761            |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại                                    | 272        | 18          | 421.810.662.052            | 304.979.962.218              |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn                       | 273        |             | 308.165.854.922            | 335.208.284.895              |
| 4. Lợi thế thương mại                                                | 279        | 19          | 45.463.214.767             | 51.513.185.419               |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)</b>                               | <b>280</b> |             | <b>278.929.786.247.772</b> | <b>257.899.200.817.547</b>   |

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN                                                    | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ                 | Số đầu kỳ                  |
|--------------------------------------------------------------|------------|-------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                              |            |             | (Phân loại lại)            |                            |
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                        | <b>300</b> |             | <b>137.413.759.457.075</b> | <b>126.679.189.940.972</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                        | <b>310</b> |             | <b>105.037.075.079.739</b> | <b>94.187.600.611.874</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 311        | 20          | 26.690.134.352.803         | 21.183.376.049.432         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         | 312        | 21          | 914.378.130.783            | 839.645.735.088            |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận                                | 313        |             | 8.968.071.935              | 3.739.116.340              |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                       | 314        | 22          | 2.644.753.151.956          | 2.377.396.188.571          |
| 5. Phải trả người lao động                                   | 315        |             | 344.544.994.396            | 995.918.246.781            |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 316        | 23          | 1.741.405.043.384          | 939.446.180.722            |
| 7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                         | 319        |             | 56.565.429.771             | 152.519.279.244            |
| 8. Phải trả ngắn hạn khác                                    | 320        | 24          | 414.382.997.288            | 2.009.286.366.259          |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                         | 321        | 25          | 71.433.383.400.905         | 64.694.957.245.143         |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn                               | 322        | 26          | 15.501.183.193             | 15.437.227.372             |
| 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                | 323        | 27          | 773.058.323.325            | 975.878.976.922            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                        | <b>330</b> |             | <b>32.376.684.377.336</b>  | <b>32.491.589.329.098</b>  |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                                | 331        | 20          | 4.501.957.266.856          | 4.237.943.510.056          |
| 2. Chi phí phải trả dài hạn                                  | 334        | 23          | 602.032.288.625            | 607.363.800.426            |
| 3. Phải trả dài hạn khác                                     | 338        |             | 19.546.428.655             | 16.700.201.489             |
| 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                          | 339        | 25          | 27.096.593.831.648         | 27.479.194.057.074         |
| 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                           | 342        |             | 27.938.594.552             | 31.013.808.361             |
| 6. Dự phòng phải trả dài hạn                                 | 343        | 26          | 128.615.967.000            | 119.373.951.692            |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     | <b>400</b> | <b>28</b>   | <b>141.516.026.790.697</b> | <b>131.220.010.876.575</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                    | 411        |             | 76.754.658.550.000         | 76.754.658.550.000         |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                     | 411a       |             | 76.754.658.550.000         | 76.754.658.550.000         |
| 2. Vốn khác của chủ sở hữu                                   | 414        |             | 7.674.986.650.000          | -                          |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển                                     | 418        |             | 1.388.437.800.829          | 1.388.437.800.829          |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                         | 420        |             | 54.838.263.513.400         | 51.037.901.749.343         |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a       |             | 39.473.241.264.695         | 35.657.348.003.468         |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   | 420b       |             | 15.365.022.248.705         | 15.380.553.745.875         |
| 5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát                       | 429        |             | 859.680.276.468            | 2.039.012.776.403          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b><br><b>(440=300+400)</b>           | <b>440</b> |             | <b>278.929.786.247.772</b> | <b>257.899.200.817.547</b> |

Trần Xuân Mai  
Người lập biểu

Phạm Thị Kim Oanh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Thắng  
Tổng Giám đốc  
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                                               | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này              | Kỳ trước           |
|------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|---------------------|--------------------|
|                                                                        |       |             |                     |                    |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                              | 01    | 31          | 108.870.156.294.532 | 74.236.821.348.459 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                        | 02    | 31          | 810.406.692.978     | 704.627.683.672    |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)          | 10    | 31          | 108.059.749.601.554 | 73.532.193.664.787 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                    | 11    | 32          | 89.206.893.800.128  | 61.518.317.253.946 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)            | 20    |             | 18.852.855.801.426  | 12.013.876.410.841 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                       | 22    | 34          | 6.555.049.876.297   | 936.240.968.547    |
| 7. Chi phí tài chính                                                   | 23    | 35          | 3.794.584.815.627   | 1.950.031.741.727  |
| - Trong đó: Chi phí đi vay                                             | 24    |             | 2.853.028.567.414   | 1.066.136.992.112  |
| 8. Chi phí bán hàng                                                    | 25    | 36          | 3.062.572.223.684   | 1.563.187.626.015  |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                        | 26    | 36          | 693.698.746.577     | 669.529.668.454    |
| 10. Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh                        | 27    |             | 1.987.970.143       | -                  |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(22-23)-(25+26)+27) | 30    |             | 17.859.037.861.978  | 8.767.368.343.192  |
| 12. Thu nhập khác                                                      | 31    | 37          | 182.665.219.975     | 112.550.311.903    |
| 13. Chi phí khác                                                       | 32    | 38          | 94.835.034.982      | 67.769.812.412     |
| 14. Lợi nhuận khác (40=31-32)                                          | 40    |             | 87.830.184.993      | 44.780.499.491     |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)                       | 50    |             | 17.946.868.046.971  | 8.812.148.842.683  |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                       | 51    | 39          | 2.586.381.493.497   | 1.196.680.029.608  |
| 17. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại             | 52    |             | (119.905.913.643)   | 1.139.291.459      |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)             | 60    |             | 15.480.392.467.117  | 7.614.329.521.616  |
| 18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                                 | 61    |             | 15.365.022.248.705  | 7.600.771.906.152  |
| 18.2.Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                    | 62    |             | 115.370.218.412     | 13.557.615.464     |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                           | 70    | 40          | 1.781               | 880                |

  
Trần Xuân Mai  
Người lập biểu

  
Phạm Thị Kim Oanh  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Việt Thắng  
Tổng Giám đốc  
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                       | Mã số     | Kỳ này                      | Kỳ trước                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------|----------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                              |           |                             |                            |
| <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>                                                                 | <b>01</b> | <b>17.946.868.046.971</b>   | <b>8.812.148.842.683</b>   |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>                                                            |           |                             |                            |
| Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và chi phí thuê đất  | 02        | 5.705.477.060.104           | 3.418.850.663.978          |
| Các khoản dự phòng                                                                             | 03        | 29.334.801.375              | (48.638.229.807)           |
| (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ      | 04        | (56.679.634.219)            | 442.536.787.105            |
| Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính                                                             | 05        | (5.623.583.394.371)         | (550.540.349.812)          |
| Chi phí đi vay                                                                                 | 06        | 2.853.028.567.414           | 1.066.136.992.112          |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                        | <b>08</b> | <b>20.854.445.447.274</b>   | <b>13.140.494.706.259</b>  |
| Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  | 09        | (5.275.758.531.251)         | (5.970.400.807.965)        |
| Tăng, giảm hàng tồn kho và tài sản sinh học                                                    | 10        | (5.724.626.736.094)         | (2.852.908.166.555)        |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        | 8.598.129.396.154           | (590.586.775.100)          |
| Tăng, giảm chi phí trả trước                                                                   | 12        | (63.553.147.353)            | (181.927.211.830)          |
| Chi phí đi vay đã trả                                                                          | 14        | (2.764.703.640.611)         | (1.073.732.784.723)        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              | 15        | (2.447.808.361.477)         | (1.676.151.141.088)        |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                         | 17        | (534.427.309.357)           | (287.625.735.523)          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                           | <b>20</b> | <b>12.641.697.117.285</b>   | <b>507.162.083.475</b>     |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                                 |           |                             |                            |
| 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                 | 21        | (12.523.577.829.074)        | (10.688.184.320.479)       |
| 2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                              | 22        | 10.090.659.628              | 35.930.784.910             |
| 3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác                                            | 23        | (34.505.396.356.160)        | (14.629.073.195.952)       |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                | 24        | 25.681.386.262.846          | 16.146.662.490.434         |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                     | 25        | (3.634.697.000.000)         | -                          |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác                                                     | 26        | 9.800.775.369.256           | 241.687.184.000            |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                         | 27        | 728.235.976.242             | 624.506.083.401            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                               | <b>30</b> | <b>(14.443.182.917.262)</b> | <b>(8.268.470.973.686)</b> |

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)  
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                                     | Mã số     | Kỳ này                   | Kỳ trước                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|---------------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                                           |           |                          |                           |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp của cổ đông không kiểm soát) | 31        | 925.929.292.160          | 525.200.000.000           |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành                   | 32        | (133.042.500.000)        | (52.020.000)              |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                                                        | 33        | 71.080.161.566.046       | 79.203.852.177.860        |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                                       | 34        | (64.684.505.959.280)     | (68.162.897.665.036)      |
| 5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                                   | 36        | (3.931.994.623.571)      | (3.596.799.927)           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                                          | <b>40</b> | <b>3.256.547.775.355</b> | <b>11.562.505.692.897</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>                                                          | <b>50</b> | <b>1.455.061.975.378</b> | <b>3.801.196.802.686</b>  |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                                                                       | <b>60</b> | <b>8.325.103.342.897</b> | <b>6.887.646.139.852</b>  |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                                      | 61        | 1.892.042.634            | (818.665.280)             |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>                                                        | <b>70</b> | <b>9.782.057.360.909</b> | <b>10.688.024.277.258</b> |

Trần Xuân Mai  
Người lập biểu

Phạm Thị Kim Oanh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Thắng  
Tổng Giám đốc  
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo*

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát (gọi tắt là “Công ty”), tiền thân là Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh lần đầu số 0503000008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hưng Yên (nay là Sở Tài chính Tỉnh Hưng Yên) cấp ngày 26 tháng 10 năm 2001. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh thay đổi lần thứ 8 ngày 09 tháng 01 năm 2007, Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát đã chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần và lần điều chỉnh gần nhất lần thứ 39 ngày 22 tháng 7 năm 2026 do Sở Tài chính Tỉnh Hưng Yên cấp.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là HPG từ ngày 15 tháng 11 năm 2007.

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 31.812 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 31.574 người).

**Ngành nghề kinh doanh và lĩnh vực kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh chính và lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn là:

- Cho thuê văn phòng;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Đầu tư tài chính;
- Đầu tư và xây dựng đồng bộ hạ tầng, kỹ thuật khu công nghiệp và khu đô thị;
- Sản xuất thùng, bể chứa và các dụng cụ chứa đựng bằng kim loại;
- Sản xuất các cấu kiện bằng kim loại;
- Thăm dò, khai thác khoáng sản;
- Dịch vụ cho thuê máy móc, thiết bị và phương tiện;
- Buôn bán ô tô, thiết bị phụ tùng, ngành công nghiệp vận tải, khai thác mỏ và phương tiện vận tải;
- Sản xuất và kinh doanh các loại máy xây dựng và máy khai thác mỏ;
- Sản xuất, kinh doanh, lắp ráp, lắp đặt, sửa chữa và bảo hành hàng điện, điện tử, điện lạnh, điện dân dụng và điều hòa không khí;
- Sản xuất và kinh doanh nguyên vật liệu và các sản phẩm nhựa plastic;
- Các hoạt động quảng cáo;
- Xây dựng công nghiệp và dân dụng;
- Khai thác cát, đá và sỏi;
- Sản xuất, kinh doanh và lắp ráp các sản phẩm nội thất và thiết bị xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);
- Tư vấn đầu tư trong và ngoài nước (không bao gồm tư vấn pháp luật);
- Sản xuất và mua bán kim loại màu các loại, phế liệu kim loại màu;
- Sản xuất và bán buôn than cốc;
- Sản xuất thép xây dựng, thép cuộn cán nóng;
- Buôn bán và xuất nhập khẩu thép, vật tư thiết bị luyện và cán thép;
- Sản xuất cán kéo thép và sản xuất tôn lợp;

- Khai thác quặng kim loại;
- Mua bán kim loại, quặng kim loại và sắt thép phế liệu;
- Luyện gang thép, đúc gang và sắt, thép;
- Sản xuất ống thép không mạ và có mạ, ống inox;
- Sản xuất và kinh doanh các loại tôn mạ kẽm, tôn mạ màu và tôn mạ lạnh;
- Sản xuất, buôn bán container
- Ủy thác xuất – nhập khẩu;
- Chăn nuôi lợn, bò, gia cầm và chăn nuôi khác;
- Hoạt động dịch vụ chăn nuôi;
- Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản;
- Buôn bán máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- Vận tải hàng hóa ven biển, đường thủy nội địa và viễn dương;
- Xuất, nhập khẩu, mua bán, phân phối hàng hóa không thuộc danh mục hàng hóa cấm kinh doanh theo quy định của Pháp luật;
- Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác;
- Đầu tư, sản xuất, kinh doanh các sản phẩm điện máy – gia dụng;
- Sản xuất và kinh doanh thương mại sản phẩm điện lạnh; và
- Sản xuất tủ đông, tủ mát.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tập đoàn được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn có các công ty con và công ty liên kết với thông tin khái quát như sau:

| STT                | Tên công ty                                              | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích (%) (*) | Tỷ lệ phần biểu quyết năm giữ (%) (*) | Hoạt động chính                                                                                                                                    |
|--------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Công ty con</b> |                                                          |                            |                       |                                       |                                                                                                                                                    |
| 1                  | Công ty Cổ phần Gang thép Hòa Phát (i)                   | Hà Nội                     | 99,9990%              | 99,9990%                              | Đầu tư, sản xuất, kinh doanh thép xây dựng và các hoạt động phụ trợ.                                                                               |
| 2                  | Công ty Cổ phần Sản phẩm thép Hòa Phát (ii)              | Hà Nội                     | 99,9960%              | 99,9960%                              | Đầu tư, sản xuất, kinh doanh ống thép, tôn mạ màu và các hoạt động phụ trợ.                                                                        |
| 3                  | Công ty Cổ phần Phát triển Nông nghiệp Hòa Phát (iii)    | Hưng Yên                   | 84,5357%              | 84,5357%                              | Chăn nuôi gia súc, gia cầm; trồng trọt; các hoạt động dịch vụ trồng trọt, chăn nuôi, sau thu hoạch; sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản. |
| 4                  | Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Hòa Phát         | Hà Nội                     | 99,9811%              | 99,9811%                              | Đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản và các hoạt động phụ trợ.                                                                                |
| 5                  | Công ty Cổ phần Điện máy Gia dụng Hòa Phát               | Hà Nội                     | 99,9167%              | 99,9167%                              | Đầu tư, sản xuất, kinh doanh các sản phẩm điện máy - gia dụng.                                                                                     |
| 6                  | Công ty TNHH Thép Hòa Phát Hưng Yên                      | Hưng Yên                   | 99,9990%              | 100%                                  | Sản xuất sắt, thép, gang; bán buôn kim loại và quặng kim loại.                                                                                     |
| 7                  | Công ty TNHH MTV Hòa Phát Bình Định                      | Gia Lai                    | 99,9990%              | 100%                                  | Sản xuất sắt, thép, gang; bán buôn kim loại và quặng kim loại.                                                                                     |
| 8                  | Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Nhơn Trạch               | Đồng Nai                   | 99,9890%              | 99,9900%                              | Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; bốc xếp hàng hóa.                                                                                                     |
| 9                  | Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thép Hòa Phát Long An | Tây Ninh                   | 99,9790%              | 99,9800%                              | Sản xuất sắt, thép, gang; bán buôn kim loại và quặng kim loại.                                                                                     |
| 10                 | Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát Hải Dương                  | Hải Phòng                  | 99,9973%              | 99,9983%                              | Sản xuất thép, gang, khai thác quặng sắt, khai thác và thu gom than non; bán buôn kim loại và quặng kim loại; và sản xuất, mua bán than cốc.       |
| 11                 | Công ty Cổ phần Năng lượng Hòa Phát                      | Hải Phòng                  | 99,9239%              | 99,9267%                              | Sản xuất và bán buôn than cốc, khai thác và thu gom than cứng; sản xuất sản phẩm.                                                                  |
| 12                 | Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát Dung Quất                  | Quảng Ngãi                 | 99,9990%              | 100%                                  | Sản xuất sắt, thép, gang, khai thác quặng sắt; bán buôn kim loại và quặng kim loại; sản xuất mua bán than cốc và các ngành nghề liên quan khác.    |
| 13                 | Công ty TNHH Ống thép Hòa Phát Dung Quất                 | Quảng Ngãi                 | 99,9847%              | 99,9990%                              | Sản xuất sắt, thép, gang.                                                                                                                          |
| 14                 | Công ty TNHH Hợp kim sắt Hòa Phát Dung Quất              | Quảng Ngãi                 | 99,9888%              | 99,9990%                              | Sản xuất sắt, thép, gang.                                                                                                                          |
| 15                 | Công ty Cổ phần Cảng Tổng hợp Hòa Phát                   | Quảng Ngãi                 | 99,9990%              | 100%                                  | Dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy.                                                                                                   |
| 16                 | Công ty TNHH Harmonia                                    | Quảng Ngãi                 | 99,9990%              | 100%                                  | Dịch vụ khách sạn.                                                                                                                                 |
| 17                 | Công ty Cổ phần Ray và Thép đặc biệt Hòa Phát Dung Quất  | Quảng Ngãi                 | 99,9957%              | 99,9967%                              | Sản xuất sắt, thép, gang.                                                                                                                          |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÒA PHÁT**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

| STT | Tên công ty                                                | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích (%) (*) | Tỷ lệ phần biểu quyết nắm giữ (%) (*) | Hoạt động chính                                                                                                         |
|-----|------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18  | Công ty TNHH Chế tạo thiết bị Hòa Phát Dung Quất           | Quảng Ngãi                 | 99,9990%              | 100%                                  | Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại.                                                                           |
| 19  | Công ty TNHH Phụ kiện cơ khí Hòa Phát                      | Hồ Chí Minh                | 99,8246%              | 100%                                  | Sản xuất phụ kiện cơ khí.                                                                                               |
| 20  | Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản An Thông                 | Tuyên Quang                | 99,9590%              | 99,9600%                              | Thăm dò, khai thác, tuyển luyện, chế biến, xuất nhập khẩu khoáng sản nói chung, trong đó chủ yếu là quặng sắt.          |
| 21  | Công ty Cổ phần Khoáng sản Hòa Phát Mitraco                | Hà Tĩnh                    | 98,3796%              | 98,4200%                              | Khai thác và sản xuất quặng sắt, bô xít và các kim loại quý hiếm; bán buôn kim loại và quặng kim loại.                  |
| 22  | Công ty Cổ phần Vận tải biển Hòa Phát                      | Hải Phòng                  | 99,6298%              | 99,6308%                              | Vận tải hàng hóa ven biển, đường thủy nội địa và viễn dương.                                                            |
| 23  | Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát Phú Yên                      | Lâm Đồng                   | 99,9990%              | 100%                                  | Sản xuất và kinh doanh thép.                                                                                            |
| 24  | Công ty Cổ phần Cảng Bãi Gốc Phú Yên                       | Lâm Đồng                   | 97,9990%              | 98%                                   | Vận tải hàng hóa ven biển, đường thủy nội địa và viễn dương.                                                            |
| 25  | Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Hòa Tâm | Đắk Lắk                    | 98,4190%              | 98,4200%                              | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng đi thuê.                                       |
| 26  | Công ty TNHH Ống thép Hòa Phát                             | Hà Nội                     | 99,9760%              | 99,9800%                              | Sản xuất và kinh doanh thương mại ống thép.                                                                             |
| 27  | Công ty TNHH Thép Cán nguội Hòa Phát                       | Hưng Yên                   | 99,9760%              | 100%                                  | Sản xuất sản phẩm thép cán nguội.                                                                                       |
| 28  | Công ty TNHH Ống thép Hòa Phát Đà Nẵng                     | Đà Nẵng                    | 99,9535%              | 99,9775%                              | Sản xuất và kinh doanh thương mại ống thép.                                                                             |
| 29  | Công ty TNHH MTV Ống thép Hòa Phát Bình Dương              | Hồ Chí Minh                | 99,9760%              | 100%                                  | Sản xuất và kinh doanh thương mại ống thép.                                                                             |
| 30  | Công ty TNHH MTV Ống thép Hòa Phát Long An                 | Tây Ninh                   | 99,9760%              | 100%                                  | Sản xuất và kinh doanh thương mại ống thép.                                                                             |
| 31  | Công ty Cổ phần Sản phẩm thép Hòa Phát Long An             | Tây Ninh                   | 99,9643%              | 99,9883%                              | Sản xuất và kinh doanh thương mại ống thép.                                                                             |
| 32  | Công ty TNHH Chế tạo cơ khí Hòa Phát                       | Hồ Chí Minh                | 99,9300%              | 99,9539%                              | Sửa chữa và sản xuất các sản phẩm cơ khí; dịch vụ cho thuê máy móc, thiết bị, phươg tiện.                               |
| 33  | Công ty TNHH Tôn Hòa Phát                                  | Hưng Yên                   | 99,9960%              | 100%                                  | Sản xuất và kinh doanh các loại tôn mạ kẽm, tôn mạ màu và tôn mạ lạnh.                                                  |
| 34  | Công ty TNHH Chế tạo kim loại Hòa Phát                     | Hà Nội                     | 99,9294%              | 99,9333%                              | Sản xuất thiết bị xây dựng; kinh doanh thương mại máy móc và thiết bị xây dựng và khai thác khoáng sản loại nhỏ và vừa. |
| 35  | Công ty TNHH Thép dây Hòa Phát                             | Hưng Yên                   | 99,9294%              | 100%                                  | Sản xuất, kinh doanh các loại máy xây dựng và khai thác mỏ; sản xuất động cơ, tua bin.                                  |
| 36  | Công ty TNHH MTV Thép dự ứng lực Hòa Phát                  | Quảng Ngãi                 | 99,9294%              | 100%                                  | Sản xuất sắt, thép, gang.                                                                                               |
| 37  | Công ty Cổ phần sản xuất Container Hòa Phát                | Hồ Chí Minh                | 99,8246%              | 99,8286%                              | Sản xuất và kinh doanh Container.                                                                                       |
| 38  | Công ty Cổ phần Ván sàn Hòa Phát                           | Hồ Chí Minh                | 99,9627%              | 99,9667%                              | Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác.                                                                      |
| 39  | Công ty Cổ phần Sản phẩm thép Hòa Phát Hưng Yên            | Hưng Yên                   | 99,8960%              | 99,9000%                              | Sản xuất sắt, thép, gang.                                                                                               |
| 40  | Công ty TNHH Thương mại Hòa Phát                           | Hà Nội                     | 84,4917%              | 99,9479%                              | Chăn nuôi trâu, bò; hoạt động dịch vụ trồng trọt, chăn nuôi và sau thu hoạch.                                           |
| 41  | Công ty TNHH Chăn nuôi Hòa Phát Quảng Bình                 | Quảng Trị                  | 61,4424%              | 72,7200%                              | Chăn nuôi gia súc, gia cầm; hoạt động dịch vụ trồng trọt.                                                               |
| 42  | Công ty TNHH Chăn nuôi Việt Hùng                           | Hưng Yên                   | 84,4917%              | 100%                                  | Chăn nuôi gia súc, gia cầm; hoạt động dịch vụ trồng trọt.                                                               |

250  
 NG  
 NH  
 1 TC  
 OIT  
 NA  
 HO  
 10.10.2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÒA PHÁT**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

| STT | Tên công ty                                                       | Nơi thành lập<br>và hoạt động | Tỷ lệ<br>lợi ích<br>(%) (*) | Tỷ lệ phần<br>biểu quyết<br>năm giữ<br>(%) (*) | Hoạt động chính                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 43  | Công ty TNHH Chăn nuôi Đồng Phát                                  | Đồng Nai                      | 84,4917%                    | 100%                                           | Chăn nuôi gia súc, gia cầm; hoạt động dịch vụ trồng trọt.                                                                                                                                                                                                  |
| 44  | Công ty TNHH MTV Gia cầm Hòa Phát Đồng Nai                        | Đồng Nai                      | 84,4917%                    | 100%                                           | Chăn nuôi gia cầm, chăn nuôi khác.                                                                                                                                                                                                                         |
| 45  | Công ty Cổ phần Phát triển Chăn nuôi Hòa Phát                     | Hưng Yên                      | 84,5252%                    | 99,9875%                                       | Chăn nuôi, cung cấp heo giống, heo thịt.                                                                                                                                                                                                                   |
| 46  | Công ty TNHH Chăn nuôi Sơn Động                                   | Bắc Ninh                      | 84,5252%                    | 100%                                           | Chăn nuôi lợn, chăn nuôi gia cầm, chăn nuôi khác.                                                                                                                                                                                                          |
| 47  | Công ty TNHH Chăn nuôi Lạc Thủy                                   | Phú Thọ                       | 84,5252%                    | 100%                                           | Chăn nuôi gia cầm, chăn nuôi khác.                                                                                                                                                                                                                         |
| 48  | Công ty TNHH MTV Chăn nuôi Hòa Yên                                | Lào Cai                       | 84,5357%                    | 100%                                           | Chăn nuôi lợn, chăn nuôi khác.                                                                                                                                                                                                                             |
| 49  | Công ty TNHH Chăn nuôi Hòa Phước                                  | Đồng Nai                      | 84,5245%                    | 99,9992%                                       | Chăn nuôi heo giống và heo thịt.                                                                                                                                                                                                                           |
| 50  | Công ty TNHH Chăn nuôi Thái Thụy                                  | Hưng Yên                      | 84,5252%                    | 100%                                           | Chăn nuôi lợn, chăn nuôi gia cầm, chăn nuôi khác.                                                                                                                                                                                                          |
| 51  | Công ty TNHH Thức ăn Chăn nuôi Hòa Phát Hưng Yên                  | Hưng Yên                      | 84,5357%                    | 100%                                           | Sản xuất, buôn bán thức ăn và nguyên liệu làm thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản.                                                                                                                                                                        |
| 52  | Công ty TNHH Thức ăn Chăn nuôi Hòa Phát Đồng Nai                  | Đồng Nai                      | 84,5357%                    | 100%                                           | Sản xuất và chế biến thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản.                                                                                                                                                                                                 |
| 53  | Công ty TNHH Thức ăn Chăn nuôi Hòa Phát Phú Thọ                   | Phú Thọ                       | 84,5357%                    | 100%                                           | Sản xuất thức ăn chăn nuôi.                                                                                                                                                                                                                                |
| 54  | Công ty TNHH MTV Gia cầm Hòa Phát Phú Thọ                         | Phú Thọ                       | 84,5357%                    | 100%                                           | Chăn nuôi gia cầm.                                                                                                                                                                                                                                         |
| 55  | Công ty Cổ phần Phát triển Chăn nuôi Hòa Tân (iv)                 | Hưng Yên                      | 84,4406%                    | 99,9000%                                       | Chăn nuôi lợn và sản xuất giống lợn.                                                                                                                                                                                                                       |
| 56  | Công ty Cổ phần Phát triển Chăn nuôi Hải Ninh (iv)                | Lâm Đồng                      | 84,5195%                    | 99,9933%                                       | Chăn nuôi lợn và sản xuất giống lợn                                                                                                                                                                                                                        |
| 57  | Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Hòa Phát            | Hà Nội                        | 99,9504%                    | 99,9692%                                       | Xây dựng dân dụng; xây dựng công nghiệp, kinh doanh bất động sản thuộc quyền sở hữu hoặc đi thuê, cho thuê nhà, văn phòng; đầu tư và xây dựng bộ hạ tầng kỹ thuật.                                                                                         |
| 58  | Công ty TNHH Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Hòa Phát Hưng Yên | Hưng Yên                      | 99,9504%                    | 100%                                           | Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, kinh doanh bất động sản thuộc quyền sở hữu hoặc đi thuê, cho thuê nhà xưởng, văn phòng, đầu tư và xây dựng đồng bộ                                                                                              |
| 59  | Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Lý Thường Kiệt | Hưng Yên                      | 99,8504%                    | 99,9000%                                       | Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, kinh doanh bất động sản thuộc quyền sở hữu hoặc đi thuê, cho thuê nhà xưởng, văn phòng, đầu tư và xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, kinh doanh nước sạch, thu gom rác thải, khai thác, xử lý và cung cấp nước. |
| 60  | Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Hoàng Diệu     | Hải Phòng                     | 99,3681%                    | 99,4175%                                       | Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, kinh doanh bất động sản thuộc quyền sở hữu hoặc đi thuê, cho thuê nhà xưởng, văn phòng, đầu tư và xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, kinh doanh nước sạch, thu gom rác thải, khai thác, xử lý và cung cấp nước. |
| 61  | Công ty Cổ phần Golden Gain Việt Nam                              | Hà Nội                        | 99,9404%                    | 99,9900%                                       | Kinh doanh bất động sản.                                                                                                                                                                                                                                   |
| 62  | Công ty TNHH Quản lý Khai thác Khu công nghiệp Hòa Mạc            | Ninh Bình                     | 99,9504%                    | 100%                                           | Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, kinh doanh bất động sản thuộc quyền sở hữu hoặc đi thuê, cho thuê nhà xưởng, văn                                                                                                                                |



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÒA PHÁT  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

| STT | Tên công ty                                                                                         | Nơi thành lập<br>và hoạt động | Tỷ lệ<br>lợi ích<br>(%) (*) | Tỷ lệ phần<br>biểu quyết<br>năm giữ<br>(%) (*) | Hoạt động chính                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 63  | Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Hà Nội                                                            | Hà Nội                        | 95,2104%                    | 95,2672%                                       | phòng, đầu tư và xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, kinh doanh nước sạch, thu gom rác thải, khai thác, xử lý và cung cấp nước.                                                                                                              |
| 64  | Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Hà Nội                                                               | Hà Nội                        | 95,2104%                    | 100%                                           | Hoạt động thể thao, giải trí, tennis, cầu lông, bida, bơi, thể dục thể hình, games, bất động sản.                                                                                                                                           |
| 65  | Công ty Cổ phần Kinh doanh dịch vụ và Thương mại Hà Nội                                             | Hà Nội                        | 99,8404%                    | 99,9000%                                       | Bảo vệ cá nhân                                                                                                                                                                                                                              |
| 66  | Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Hòa Phát Yên Mỹ                                                   | Hưng Yên                      | 99,8504%                    | 99,9000%                                       | Vận tải hàng hóa bằng ô tô, vận tải khách liên tỉnh bằng ô tô, sửa chữa máy móc, thiết bị, dịch vụ lưu hành nội địa, đại lý kinh doanh xăng dầu, dịch vụ đại lý vận tải và dịch vụ trông giữ xe ô tô, văn phòng và kho bãi và bất động sản. |
| 67  | Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng khu công nghiệp Đồng Phúc                                        | Bắc Ninh                      | 99,9038%                    | 99,9534%                                       | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, kinh doanh bất động sản.                                                                                                                             |
| 68  | Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Hòa Phát Sài Gòn                                            | Hồ Chí Minh                   | 99,8812%                    | 99,9000%                                       | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.                                                                                                                                                      |
| 69  | Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Hòa Phát Hà Nội                                             | Hà Nội                        | 99,9448%                    | 99,9636%                                       | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.                                                                                                                                                      |
| 70  | Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị mới Phú Thọ                                                       | Phú Thọ                       | 64,9555%                    | 65%                                            | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng đi thuê.                                                                                                                                                           |
| 71  | Công ty TNHH Đầu tư phát triển Thành phố mới                                                        | Hồ Chí Minh                   | 99,9811%                    | 100%                                           | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.                                                                                                                                                      |
| 72  | Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Số 6                                             | Hưng Yên                      | 99,8504%                    | 99,9000%                                       | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.                                                                                                                                                      |
| 73  | Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Thanh Miện                                       | Hải Dương                     | 79,9603%                    | 80%                                            | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.                                                                                                                                                      |
| 74  | Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp hạ tầng Thăng Long (trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng Long Việt) | Hà Nội                        | 99,7812%                    | 99,8000%                                       | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng đi thuê.                                                                                                                                                           |
| 75  | Công ty Cổ phần Xây lắp dân dụng và Công nghiệp Hưng Long (iv)                                      | Hưng Yên                      | 99,6814%                    | 99,9000%                                       | Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp.                                                                                                                                                                                                  |
| 76  | Công ty Cổ phần Chế biến và Sản xuất vật liệu xây dựng Hòa Phát (iv)                                | Thái Nguyên                   | 59,8687%                    | 60,0000%                                       | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.                                                                                                                                                                                                 |
| 77  | Công ty Cổ phần Điện máy gia dụng Hà Nam                                                            | Ninh Bình                     | 99,8596%                    | 99,9429%                                       | Sản xuất sản phẩm từ chất phi kim loại khác chưa phân vào đâu                                                                                                                                                                               |
| 78  | Công ty TNHH Điện lạnh Hòa Phát                                                                     | Hưng Yên                      | 99,8168%                    | 99,9000%                                       | Đầu tư, sản xuất, kinh doanh các sản phẩm điện máy, gia dụng. Sản xuất và kinh doanh thương mại sản phẩm điện lạnh.                                                                                                                         |



| STT | Tên công ty                               | Nơi thành lập<br>và hoạt động | Tỷ lệ<br>lợi ích<br>(%) (*) | Tỷ lệ phần<br>biểu quyết<br>năm giữ<br>(%) (*) | Hoạt động chính           |
|-----|-------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|---------------------------|
| 79  | Công ty Cổ phần Điện lạnh Hòa Phát Phú Mỹ | Hồ Chí Minh                   | 99,7169%                    | 99,9000%                                       | Sản xuất tủ đông, tủ mát. |

Công ty liên kết

- 1 Công ty Cổ phần Tập đoàn Tương lai Sông Hồng (v) Hà Nội 15% (v) Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- (i) Ngày 09 tháng 4 năm 2026, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 05/NQHHP-2026 về việc tăng vốn góp thêm 4.750.000.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Gang thép Hòa Phát, tiến độ góp vốn không muộn hơn ngày 31 tháng 12 năm 2026. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã góp 3.566.000.000.000 VND bằng tiền chuyển khoản. Theo đó, tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Gang thép Hòa Phát thay đổi từ 99,9989% lên 99,9990%.
- (ii) Ngày 22 tháng 6 năm 2026, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 09/NQHHP-2026 về việc tăng vốn góp thêm 50.000.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Sản phẩm Thép Hòa Phát. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã góp đủ số vốn trên bằng tiền chuyển khoản. Theo đó, tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Sản phẩm Thép Hòa Phát thay đổi từ 99,996023% lên 99,996045%.
- (iii) Công ty Cổ phần Phát triển Nông nghiệp Hòa Phát (“HPA”) hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng (IPO) và trở thành công ty đại chúng kể từ ngày 08 tháng 01 năm 2026. Tổng số cổ phiếu chào bán thành công là 30.000.000 cổ phiếu, tương ứng với mệnh giá 300.000.000.000 VND. Công ty không mua thêm cổ phiếu của HPA trong đợt chào bán này. Ngày 12 tháng 01 năm 2026, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 02/NQHHP-2026 về việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Nông nghiệp Hòa Phát. Tổng số cổ phần chuyển nhượng là 1.321.162 cổ phần, tương đương mệnh giá 13.211.620.000 VND. Ngày 16 tháng 01 năm 2026, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng nêu trên. Theo đó, tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Phát triển Nông nghiệp Hòa Phát thay đổi từ 94,9992% xuống 84,5357%.
- (iv) Các công ty được góp vốn thành lập trong kỳ theo các Nghị quyết Hội đồng Quản trị và Nghị quyết Hội đồng Thành viên của các công ty con của Tập đoàn trong kỳ.
- (v) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể đến công ty liên kết thông qua các đại diện trong Hội đồng Quản trị và có quyền tham gia vào quá trình hoạch định chính sách.
- (\*) Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ và Tỷ lệ lợi ích bao gồm tỷ lệ nắm giữ trực tiếp và gián tiếp tại Tập đoàn.

***Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Mỹ Hào***

Trong kỳ, Công ty Cổ phần Xây dựng và phát triển Đô Thị Hòa Phát - Công ty con của Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ 49.950.000 cổ phần, tương đương 99,9% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Mỹ Hào. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Mỹ Hào không còn là công ty con của Tập đoàn.

***Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Khu Đô thị xanh***

Trong kỳ, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Hòa Phát - Công ty con của Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ 367.500.000 cổ phần, tương đương 70% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Phát triển Khu Đô thị xanh. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty Cổ phần Phát triển Khu đô thị xanh không còn là công ty con của Tập đoàn.

***Góp vốn vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Tương lai Sông Hồng***

Theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 03/2026/BB-ĐHĐCĐ ngày 02 tháng 02 năm 2026 của Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Hòa Phát - Công ty con của Tập đoàn, Công ty quyết định mua 138.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tương lai Sông Hồng với số tiền 1.380.000.000.000 VND.

Theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 09/2026/BB-ĐHĐCĐ ngày 08 tháng 06 năm 2026 của Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Hòa Phát - Công ty con của Tập đoàn, Công ty quyết định tiếp tục tham gia mua 54.000.000 cổ phần phát hành bổ sung của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tương lai Sông Hồng với số tiền 540.000.000.000 VND.

Tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2026, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Hòa Phát sở hữu số cổ phần có mệnh giá 1.920.000.000.000 VND, chiếm 15% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Tương lai Sông Hồng.

***Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ***

Dữ liệu tương ứng trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán và một số chỉ tiêu được phân loại lại như trình bày tại thuyết minh số 44.

Dữ liệu tương ứng 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 hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN**

### **Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con của Công ty.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### **Kỳ kế toán**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

## **3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI**

### **Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp**

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"). Thông tư này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200"), không bao gồm các nội dung liên quan đến kế toán cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, và các Thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 43 có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Tập đoàn đã áp dụng các thay đổi trong hướng dẫn kế toán quy định tại Thông tư 99 và Thông tư 43 cho kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên cơ sở phi hồi tố. Một số dữ liệu tương ứng đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của Thông tư 99 và Thông tư 43 như được trình bày tại Thuyết minh số 44.

Việc áp dụng các thay đổi này không có ảnh hưởng trọng yếu đến các thuyết minh hoặc các số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

#### **4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tập đoàn áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

##### **Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

##### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Tập đoàn kiểm soát (công ty con) được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026. Việc kiểm soát này 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.

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

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty và công ty con được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

##### **Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi nhuận của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

### **Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể là quyền tham gia của Công ty vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không kiểm soát hoặc đồng kiểm soát các chính sách đó.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày bên được đầu tư trở thành công ty liên kết. Tại ngày mua khoản đầu tư vào công ty liên kết, bất kỳ phần chênh lệch nào giữa giá phí khoản đầu tư lớn hơn phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty liên kết sẽ được ghi nhận là lợi thế thương mại, được trình bày gộp vào giá trị của khoản đầu tư. Bất kỳ phần chênh lệch nào giữa phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty liên kết lớn hơn giá phí khoản đầu tư, sau khi đã đánh giá lại, được ghi nhận ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà khoản đầu tư được mua.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả kinh doanh của công ty liên kết. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó không được ghi nhận, ngoại trừ trường hợp Công ty có nghĩa vụ pháp lý theo hợp đồng hoặc thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết các khoản nợ mà Công ty đã đảm bảo hoặc cam kết trả, theo đó, Công ty có cam kết gánh lỗ cho công ty liên kết hoặc cho phép công ty liên kết không phải hoàn trả/bồi hoàn đối với khoản nợ mà Công ty đã thanh toán thay. Nếu sau đó công ty liên kết hoạt động có lãi, Công ty chỉ ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

Khi các công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch (theo chiều xuôi hoặc ngược) với một công ty liên kết với Công ty, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ các giao dịch này được điều chỉnh theo quy định kế toán hiện hành.

### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị và không bị hạn chế sử dụng.

### **Các khoản đầu tư tài chính**

#### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, lãi nhận sau hoặc lãi nhận định kỳ được ghi nhận vào đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và doanh thu hoạt động tài chính tương ứng với kỳ hưởng lãi. Phần lãi dự thu được ghi nhận tăng giá gốc của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và được giảm trừ khi Tập đoàn thực tế thu khoản lãi này. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập khi nếu có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn có khả năng không thu hồi được.

#### **Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

#### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm:

- Đối với hoạt động sản xuất: chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Đối với hoạt động thương mại: chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.
- Đối với hàng tồn kho bất động sản: chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án.

Công ty xác định giá trị hàng xuất kho theo từng lần phát sinh để hạch toán hàng tồn kho.

Giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán các sản phẩm đó.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tập đoàn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Tập đoàn được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### **Tài sản sinh học**

##### ***Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ***

##### ***Trước giai đoạn trưởng thành***

Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đạt đến giai đoạn trưởng thành được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc tài sản sinh học bao gồm chi phí mua, chăm sóc, nuôi dưỡng phát sinh liên quan trực tiếp đến các tài sản này.

*Giai đoạn trưởng thành*

Tài sản sinh học là súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản sinh học bao gồm chi phí mua, chăm sóc, nuôi dưỡng và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến các tài sản sinh học này cho đến giai đoạn trưởng thành.

Tài sản sinh học là súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính (đối với lợn giống: từ 02 đến 04 năm; gà giống: 12 tháng).

Khi tài sản sinh học mẹ bắt đầu cho sản phẩm hoặc sinh ra các tài sản sinh học khác: Giá gốc của tài sản sinh học mới tạo ra (trứng gà, ...) bao gồm phần chi phí chăm sóc, nuôi dưỡng phát sinh trong kỳ tính cho tài sản sinh học mới đó và chi phí khấu hao tài sản sinh học mẹ.

Trong kỳ, chi phí chăm sóc đối với các tài sản sinh học mẹ và tài sản sinh học mới tạo ra phát sinh trong kỳ được tập hợp tương ứng theo từng nhóm tài sản sinh học. Đối với tài sản sinh học mẹ đang trong giai đoạn trưởng thành, chi phí được phân bổ giữa tài sản sinh học mẹ, tài sản sinh học mới hình thành căn cứ vào đặc điểm, tính chất cũng như yêu cầu quản lý, cách thức thu hồi lợi ích kinh tế từng loại tài sản sinh học của Tập đoàn.

**Tài sản sinh học khác**

Tài sản sinh học bao gồm súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần, cây trồng theo mùa vụ và lấy sản phẩm một lần được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc tài sản sinh học bao gồm chi phí mua, chăm sóc, nuôi dưỡng hoặc nuôi trồng phát sinh liên quan trực tiếp đến các tài sản này.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán các tài sản sinh học đó.

Dự phòng tổn thất tài sản sinh học được trích lập khi có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy các tài sản này bị tổn thất hoặc giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của tài sản sinh học tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định đến vị trí và trạng thái có khả năng hoạt động theo các thức dự định của doanh nghiệp.

Nguyên giá cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra để mua, chăm sóc, nuôi trồng vườn cây đó từ lúc bắt đầu hình thành tài sản cho đến giai đoạn trưởng thành và các chi phí khác trực tiếp có liên quan.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

|                                          | <b>Số năm</b> |
|------------------------------------------|---------------|
| Nhà xưởng và vật kiến trúc               | 05 – 50       |
| Máy móc và thiết bị                      | 02 – 25       |
| Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn | 02 – 30       |
| Thiết bị văn phòng                       | 02 – 12       |
| Cây lâu năm                              | 03 – 05       |
| Tài sản cố định hữu hình khác            | 02 – 12       |

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập thuần do thanh lý tài sản và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### **Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và phần mềm máy tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

|                              | <b>Số năm</b> |
|------------------------------|---------------|
| Quyền sử dụng đất            | 10 – 50       |
| Phần mềm máy tính            | 03 – 08       |
| Tài sản cố định vô hình khác | 10 – 15       |

#### **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa do Tập đoàn nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Quyền sử dụng đất vô thời hạn không được khấu hao. Nhà cửa cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính từ 3 - 49 năm.

#### **Thuê tài sản**

##### **Công ty là bên cho thuê**

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

Công ty là bên đi thuê

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái có khả năng hoạt động.

**Các khoản chi phí chờ phân bổ**

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ chủ yếu bao gồm công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, tiền thuê đất trả trước, chi phí giải phóng mặt bằng, sửa chữa tài sản và các khoản chi phí chờ phân bổ khác.

Công cụ và dụng cụ đã xuất dùng bao gồm các tài sản Tập đoàn nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, là những tư liệu lao động không có đủ các tiêu chuẩn về giá trị và thời gian sử dụng quy định đối với tài sản cố định. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo quy định hiện hành.

Chi phí thuê đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Tập đoàn đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo các quy định hiện hành, và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc bảo đảm cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

Chi phí giải phóng mặt bằng phản ánh chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng do Tập đoàn chi trả. Các chi phí này được ghi nhận theo giá gốc và phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê đất.

Chi phí sửa chữa tài sản và các khoản chi phí chờ phân bổ khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tập đoàn. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định hiện hành.

**Phải trả người bán**

Phải trả người bán là các khoản nợ phải trả phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ hoặc tài sản từ người bán trong hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của doanh nghiệp. Các khoản phải trả người bán được thể hiện theo giá gốc.

### **Phải trả cổ tức, lợi nhuận**

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức phải trả cho các cổ đông. Các khoản phải trả cổ tức được ghi nhận khi Tập đoàn không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật.

### **Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm các khoản chi phí lãi vay phải trả, các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ mà Tập đoàn đã nhận được nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ hồ sơ, chứng từ, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán.

### **Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi 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 trong quá khứ, có khả năng Tập đoàn sẽ phải thanh toán nghĩa vụ đó và giá trị của nghĩa vụ đó có thể được ước tính một cách đáng tin cậy.

Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán bao gồm: dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dự phòng chi phí bảo dưỡng cơ sở hạ tầng và dự phòng chi phí khôi phục môi trường.

### **Doanh thu chờ phân bổ**

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm các khoản nhận trước về hàng hóa hay dịch vụ chưa được cung cấp hoặc chuyển giao liên quan đến một hay nhiều kỳ kế toán. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chờ phân bổ tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chờ phân bổ sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

### **Vay**

Vay được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ đi vay trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản đó vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

### **Vốn chủ sở hữu**

#### **Cổ phiếu phổ thông**

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá. Cổ phiếu phát hành để tăng vốn điều lệ, vốn góp của cổ đông được ghi nhận theo số tiền thực tế thu được tương ứng với mệnh giá cổ phiếu phát hành thành công.

#### **Thặng dư vốn**

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu phổ thông, sau khi trừ đi chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu.

*Vốn khác của chủ sở hữu*

Vốn khác của chủ sở hữu phản ánh giá trị cổ phiếu đã phát hành để trả cổ tức hoặc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại thời điểm kết thúc kỳ hoạt động.

**Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty phân phối lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

**Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn để dùng cho công tác khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, phục vụ nhu cầu phúc lợi công cộng, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người lao động căn cứ vào quyết định của Tổng Giám đốc Công ty (hoặc người được ủy quyền của Tổng Giám đốc) trong việc chi quỹ cụ thể theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông thường niên của Tập đoàn. Việc trích lập và sử dụng quỹ khen thưởng, phúc lợi tuân thủ theo các quy định về kế toán và tài chính hiện hành.

**Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Việc trích và sử dụng quỹ đầu tư phát triển được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các quy định hiện hành.

**Ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch tại ngày này, ngoại trừ số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản tiền gửi. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

**Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác**

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

*Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời hạn cho thuê. Trường hợp hợp đồng có nhiều cấu phần (bán, thuê,...) thì căn cứ điều khoản hợp đồng liên quan đến thời hạn, điều kiện thuê để ghi nhận doanh thu tương ứng với từng cấu phần.

*Lãi tiền gửi và lãi từ các khoản đầu tư*

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

*Thu nhập khác*

Thu nhập khác là các khoản thu nhập từ các hoạt động không thường xuyên, ngoài các hoạt động tạo ra doanh thu từ các hoạt động chính.

**Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa dịch vụ đã tiêu thụ trong kỳ báo cáo nhưng đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Tập đoàn ghi giảm doanh thu ghi nhận trong kỳ báo cáo nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### **Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ và được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ, trong đó:

Giá vốn bán bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng:

- Chi phí bồi thường và hỗ trợ tái định cư;
- Các chi phí xây dựng và thiết bị;
- Các chi phí quản lý và chi phí chung khác phát sinh trong quá trình phát triển đất và cơ sở hạ tầng và trong tương lai của dự án.

### **Chi phí bán hàng**

Chi phí bán hàng là các khoản chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ của doanh nghiệp được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

### **Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các khoản chi phí phát sinh liên quan hoạt động quản lý chung của doanh nghiệp, không trực tiếp gắn với hoạt động bán hàng hoặc sản xuất và được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

### **Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi Công ty có khả năng chắc chắn thu được lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập đoàn có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Tập đoàn có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Tập đoàn căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                                 | <b>Số cuối kỳ</b>        | <b>Số đầu kỳ</b>         |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                 | <b>VND</b>               | <b>(Phân loại lại)</b>   |
|                                 |                          | <b>VND</b>               |
| Tiền mặt                        | 13.750.834.619           | 12.571.583.178           |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 2.207.596.226.304        | 4.589.476.066.960        |
| Trong đó:                       |                          |                          |
| - Ngân hàng số 01               | 574.365.750.742          | 1.154.530.678.375        |
| - Ngân hàng số 02               | 504.605.102.145          | 789.826.820.373          |
| - Ngân hàng số 03               | 479.028.276.889          | 1.214.775.029.181        |
| - Các ngân hàng khác            | 649.597.096.528          | 1.430.343.539.031        |
| Tiền đang chuyển                | 7.731.000                | -                        |
| Các khoản tương đương tiền (i)  | 7.560.702.568.986        | 3.723.055.692.759        |
|                                 | <b>9.782.057.360.909</b> | <b>8.325.103.342.897</b> |

- (i) Thể hiện khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng, với lãi suất từ 3,2%/năm đến 6,8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 3,5%/năm đến 4,75%/năm).

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                                        | Số cuối kỳ         |                        |          |                    | Số đầu kỳ              |         |                        |
|----------------------------------------|--------------------|------------------------|----------|--------------------|------------------------|---------|------------------------|
|                                        | Giá gốc            | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng | VND                | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | (Trình bày lại)<br>VND |
| <b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b> |                    |                        |          |                    |                        |         |                        |
| a) Ngắn hạn                            | 27.473.893.817.143 | 27.473.893.817.143     | -        | 19.878.070.385.808 | 19.878.070.385.808     | -       | -                      |
| - Tiền gửi có kỳ hạn (i)               | 27.473.893.817.143 | 27.473.893.817.143     | -        | 19.878.070.385.808 | 19.878.070.385.808     | -       | -                      |
| b) Dài hạn                             | -                  | -                      | -        | 2.266.905.142.467  | 2.266.905.142.467      | -       | -                      |
| - Tiền gửi có kỳ hạn                   | -                  | -                      | -        | 2.266.905.142.467  | 2.266.905.142.467      | -       | -                      |

(i) Thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng, với lãi suất từ 3,4%/năm đến 9,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 4,1%/năm đến 8,5%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một số hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị ghi sổ là khoảng 8.294 tỷ VND đã được sử dụng làm tài sản thế chấp cho các hạn mức tín dụng tại ngân hàng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 6.809 tỷ VND) (Thuyết minh số 25).

b. Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết phản ánh khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Tương lai Sông Hồng với số tiền 1.920.000.000.000 VND, tương đương 15% vốn điều lệ của công ty này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể đến công ty thông qua các đại diện trong Hội đồng quản trị và có quyền tham gia vào quá trình hoạch định chính sách.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|                                           |                           | Số cuối kỳ            |                           | Số đầu kỳ             |
|-------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
|                                           |                           | VND                   | VND                       | VND                   |
|                                           | Giá gốc                   | Dự phòng              | Giá gốc                   | Dự phòng              |
| Công ty TNHH Cargill Việt Nam             | 1.244.658.406.783         | -                     | -                         | -                     |
| Công ty Cổ phần Thép Minh Phú - Hải Dương | 1.263.310.977.688         | -                     | 1.641.168.856.041         | -                     |
| Công ty Cổ phần Thép Minh Phú             | 390.215.381.128           | -                     | 679.338.510.356           | -                     |
| Công ty Cổ phần Kim Khí Nam Hưng          | 271.316.281.632           | -                     | 592.625.072.479           | -                     |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Hoa Sen          | 495.317.734.032           | -                     | 617.303.504.796           | -                     |
| Các khoản phải thu khách hàng khác        | 9.204.988.758.697         | 62.426.447.812        | 7.442.068.013.570         | 62.378.759.949        |
|                                           | <b>12.869.807.539.960</b> | <b>62.426.447.812</b> | <b>10.972.503.957.242</b> | <b>62.378.759.949</b> |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một số khoản phải thu khách hàng ngắn hạn với giá trị ghi sổ là khoảng 917 tỷ VND (bao gồm công nợ nội bộ Tập đoàn và phải thu bên thứ ba) đã được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng (ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 860 tỷ VND) (Thuyết minh số 25).

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

|                                                   |                          | Số cuối kỳ            |                          | Số đầu kỳ             |
|---------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
|                                                   |                          | VND                   | VND                      | VND                   |
|                                                   | Giá gốc                  | Dự phòng              | Giá gốc                  | Dự phòng              |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                |                          |                       |                          |                       |
| Công ty TNHH Khoáng sản và Luyện kim Việt - Trung | 580.649.209.200          | -                     | -                        | -                     |
| Empiric Trading - FZCO                            | 295.407.870.000          | -                     | -                        | -                     |
| Primetals Technologies USA LLC                    | -                        | -                     | 108.431.846.250          | -                     |
| Primetals Techno Austria                          | -                        | -                     | 107.282.074.420          | -                     |
| Cisdi Engineering Co., Ltd                        | -                        | -                     | 216.555.900.000          | -                     |
| Các nhà cung cấp khác                             | 2.486.831.953.265        | 70.169.938.863        | 1.445.814.215.268        | 70.169.938.863        |
|                                                   | <b>3.362.889.032.465</b> | <b>70.169.938.863</b> | <b>1.878.084.035.938</b> | <b>70.169.938.863</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                 |                          |                       |                          |                       |
| Danieli S.P.A                                     | 18.535.874.400           | -                     | 18.535.874.400           | -                     |
| Các nhà cung cấp khác                             | 16.854.098.134           | -                     | 22.872.562.029           | -                     |
|                                                   | <b>35.389.972.534</b>    | <b>-</b>              | <b>41.408.436.429</b>    | <b>-</b>              |

## 9. PHẢI THU KHÁC

|                                               | Số cuối kỳ               |          | Số đầu kỳ                |          |
|-----------------------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
|                                               | VND                      | VND      | VND                      | VND      |
|                                               | Giá trị ghi sổ           | Dự phòng | Giá trị ghi sổ           | Dự phòng |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                            |                          |          |                          |          |
| Tiền bồi thường giải phóng mặt bằng (i)       | 671.738.876.009          | -        | 301.419.886.866          | -        |
| Ký cược, ký quỹ                               | 854.388.315.943          | -        | 1.218.633.622.083        | -        |
| Thuế nhập khẩu nộp trước                      | 97.380.872.523           | -        | 74.618.441.189           | -        |
| Phải thu khác                                 | 309.642.878.261          | -        | 286.105.431.722          | -        |
|                                               | <b>1.933.150.942.736</b> | <b>-</b> | <b>1.880.777.381.860</b> | <b>-</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                             |                          |          |                          |          |
| Ký cược, ký quỹ dài hạn                       | 507.205.522.415          | -        | 248.919.079.879          | -        |
| Phải thu về thỏa thuận hợp tác liên danh (ii) | 1.600.000.000.000        | -        | -                        | -        |
|                                               | <b>2.107.205.522.415</b> | <b>-</b> | <b>248.919.079.879</b>   | <b>-</b> |

- (i) Đây là khoản tiền hỗ trợ bồi thường cho người dân liên quan tới việc thu hồi đất để thực hiện các dự án Khu đô thị và Khu công nghiệp theo các phương án đã được phê duyệt bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- (ii) Phản ánh khoản tiền đã chuyển cho đối tác liên quan đến thỏa thuận liên danh số 02/2026/TTLD ngày 08 tháng 5 năm 2026 về việc Hợp tác thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Đại lộ cảnh quan sông Hồng theo phương thức đối tác công tư, loại Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao.

## 10. HÀNG TỒN KHO

|                                      | Số cuối kỳ                |                         | Số đầu kỳ                 |                         |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
|                                      | VND                       | VND                     | VND                       | VND                     |
|                                      | Giá gốc                   | Dự phòng                | Giá gốc                   | Dự phòng                |
| Hàng mua đang đi đường               | 10.680.792.611.686        | -                       | 10.799.531.492.382        | -                       |
| Nguyên liệu, vật liệu                | 25.296.587.136.594        | (34.685.248.178)        | 23.141.938.442.387        | (10.202.216.991)        |
| Công cụ, dụng cụ                     | 1.758.141.091.700         | (9.455.315.472)         | 1.453.967.730.329         | (7.677.846.763)         |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 1.663.037.407.918         | (1.001.317.200)         | 3.190.044.696.451         | (741.618.881)           |
| Sản phẩm                             | 14.415.261.781.677        | (5.757.148.527)         | 11.960.892.820.277        | (19.858.231.144)        |
| Hàng hoá                             | 1.093.173.558.246         | (24.642.299.588)        | 643.458.234.002           | (19.765.010.859)        |
| Hàng gửi bán                         | 776.424.829.460           | -                       | 999.179.377.692           | -                       |
|                                      | <b>55.683.418.417.281</b> | <b>(75.541.328.965)</b> | <b>52.189.012.793.520</b> | <b>(58.244.924.638)</b> |

Trong kỳ, Tập đoàn đã trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho với số tiền là 17.296.404.327 VND (kỳ trước, Tập đoàn đã hoàn nhập 54.214.748.624 VND) do thay đổi giá trị hàng tồn kho chậm luân chuyển trong kỳ và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 thay đổi so với giá trị thuần có thể thực hiện được khi tính toán trích lập đầu kỳ.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một số hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là khoảng 25.757 tỷ VND đã được Tập đoàn sử dụng để thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 21.394 tỷ VND).

#### 11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

|                             | Số cuối kỳ<br>VND        | Số đầu kỳ<br>VND         |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>          |                          |                          |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng  | 98.089.236.006           | 92.540.288.111           |
| Chi phí sửa chữa tài sản    | 380.257.668.984          | 217.266.268.738          |
| Các khoản khác              | 268.956.109.955          | 183.621.468.390          |
|                             | <b>747.303.014.945</b>   | <b>493.428.025.239</b>   |
| <b>b. Dài hạn</b>           |                          |                          |
| Tiền thuê đất trả trước (i) | 3.026.021.651.210        | 3.065.900.353.852        |
| Chi phí sửa chữa tài sản    | 1.305.909.151.921        | 1.254.793.737.746        |
| Chi phí giải phóng mặt bằng | 1.296.431.405.389        | 1.272.584.265.566        |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng  | 242.975.386.214          | 176.838.877.053          |
| Các khoản khác              | 210.225.160.594          | 210.621.795.544          |
|                             | <b>6.081.562.755.328</b> | <b>5.980.739.029.761</b> |

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một số quyền sử dụng đất thuê có giá trị còn lại của tiền thuê đất trả trước là khoảng 545 tỷ VND được sử dụng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 685 tỷ VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÒA PHÁT  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                      | Nhà xưởng<br>và vật kiến trúc | Máy móc<br>và thiết bị | Thiết bị<br>văn phòng | Phương tiện<br>vận tải, thiết bị<br>truyền dẫn | Cây lâu năm   | Tài sản cố định<br>hữu hình khác | Tổng                |
|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|
|                                      | VND                           | VND                    | VND                   | VND                                            | VND           | VND                              | VND                 |
| NGUYÊN GIÁ                           |                               |                        |                       |                                                |               |                                  |                     |
| Số dư đầu kỳ                         | 60.531.128.459.194            | 116.647.651.888.639    | 463.354.767.467       | 4.365.321.222.903                              | 1.390.353.270 | 95.439.910.495                   | 182.104.286.601.968 |
| Mua trong kỳ                         | 1.791.690.881                 | 126.438.864.572        | 9.386.006.257         | 14.566.477.466                                 | -             | 5.101.647.779                    | 157.284.686.955     |
| Đầu tư xây dựng cơ<br>bản hoàn thành | 815.873.453.769               | 3.741.911.159.333      | 29.458.735.442        | 77.798.813.693                                 | -             | 85.000.000                       | 4.665.127.162.237   |
| Thanh lý, nhượng bán                 | (5.796.232.170)               | (74.132.559.208)       | (1.192.753.238)       | (22.597.133.272)                               | -             | -                                | (103.718.677.888)   |
| Xóa sổ                               | (872.362.629)                 | (31.165.579)           | (593.911.364)         | -                                              | -             | -                                | (1.497.439.572)     |
| Phân loại lại                        | 2.102.560.155                 | (2.102.560.155)        | -                     | -                                              | -             | -                                | -                   |
| Biến động khác                       | -                             | (2.320.513.530)        | -                     | (1.053.815.323)                                | -             | -                                | (3.374.328.853)     |
| Số dư cuối kỳ                        | 61.344.227.569.200            | 120.437.415.114.072    | 500.412.844.564       | 4.434.035.565.467                              | 1.390.353.270 | 100.626.558.274                  | 186.818.108.004.847 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ               |                               |                        |                       |                                                |               |                                  |                     |
| Số dư đầu kỳ                         | 11.578.402.909.934            | 34.720.167.756.378     | 274.932.118.341       | 2.145.694.427.888                              | 427.476.380   | 44.793.168.720                   | 48.764.417.857.641  |
| Khấu hao trong kỳ                    | 1.346.328.086.555             | 4.021.017.112.804      | 34.664.115.278        | 223.760.531.929                                | 333.595.467   | 10.162.036.918                   | 5.636.265.478.951   |
| Thanh lý, nhượng bán                 | (4.211.419.084)               | (69.236.174.497)       | (1.192.753.238)       | (18.234.778.984)                               | -             | -                                | (92.875.125.803)    |
| Xóa sổ                               | (598.859.050)                 | (31.165.579)           | (566.597.179)         | -                                              | -             | -                                | (1.196.621.808)     |
| Biến động khác                       | -                             | (102.054.084)          | -                     | (1.053.815.323)                                | -             | -                                | (1.155.869.407)     |
| Số dư cuối kỳ                        | 12.919.920.718.355            | 38.671.815.475.022     | 307.836.883.202       | 2.350.166.365.510                              | 761.071.847   | 54.955.205.638                   | 54.305.455.719.574  |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI                      |                               |                        |                       |                                                |               |                                  |                     |
| Tại ngày đầu kỳ                      | 48.952.725.549.260            | 81.927.484.132.261     | 188.422.649.126       | 2.219.626.795.015                              | 962.876.890   | 50.646.741.775                   | 133.339.868.744.327 |
| Tại ngày cuối kỳ                     | 48.424.306.850.845            | 81.765.599.639.050     | 192.575.961.362       | 2.083.869.199.957                              | 629.281.423   | 45.671.352.636                   | 132.512.652.285.273 |

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là khoảng 16.161 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 11.554 tỷ VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 25, Tập đoàn đã thể chấp một số tài sản cố định với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 114.237 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 115.996 tỷ VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                                      | Quyền<br>sử dụng đất<br>VND | Phần mềm<br>máy tính<br>VND | Tài sản cố định<br>vô hình khác<br>VND | Tổng<br>VND            |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>                    |                             |                             |                                        |                        |
| Số dư đầu kỳ                         | 178.394.670.071             | 210.164.396.909             | 6.196.510.427                          | 394.755.577.407        |
| Tăng trong kỳ                        | -                           | 857.790.000                 | -                                      | 857.790.000            |
| Đầu tư xây dựng cơ<br>bản hoàn thành | -                           | 25.209.211.637              | 1.679.642.732                          | 26.888.854.369         |
| Biến động khác                       | 2.342.445.002               | 135.024.617                 | (3.455.284.986)                        | (977.815.367)          |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                 | <b>180.737.115.073</b>      | <b>236.366.423.163</b>      | <b>4.420.868.173</b>                   | <b>421.524.406.409</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN<br/>LŨY KẾ</b>    |                             |                             |                                        |                        |
| Số dư đầu kỳ                         | 35.689.548.553              | 167.259.940.425             | 4.594.924.535                          | 207.544.413.513        |
| Khấu hao trong kỳ                    | 1.321.287.960               | 9.922.445.614               | 99.036.985                             | 11.342.770.559         |
| Biến động khác                       | 2.351.016.431               | 164.880.607                 | (3.455.284.986)                        | (939.387.948)          |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                 | <b>39.361.852.944</b>       | <b>177.347.266.646</b>      | <b>1.238.676.534</b>                   | <b>217.947.796.124</b> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>               |                             |                             |                                        |                        |
| Tại ngày đầu kỳ                      | 142.705.121.518             | 42.904.456.484              | 1.601.585.892                          | 187.211.163.894        |
| Tại ngày cuối kỳ                     | 141.375.262.129             | 59.019.156.517              | 3.182.191.639                          | 203.576.610.285        |

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là khoảng 147,7 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 147 tỷ VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 25, Tập đoàn đã thế chấp một số tài sản cố định vô hình với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là khoảng 50 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 51 tỷ VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN SINH HỌC KHÁC, TRỪ SỨC VẬT CHO SẢN PHẨM ĐỊNH KỲ ĐẠT ĐẾN GIAI ĐOẠN TRƯỞNG THÀNH

|                                                                   | Số cuối kỳ             |                        |                      |                        | Số đầu kỳ              |                      |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
|                                                                   | VND                    | VND                    | VND                  | VND                    | VND                    | VND                  |
|                                                                   | Giá trị ghi sổ         | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng     | Giá trị ghi sổ         | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng     |
| <b>1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần</b>                       | <b>477.603.201.761</b> | <b>471.453.405.361</b> | <b>6.149.796.400</b> | <b>683.874.334.539</b> | <b>678.073.364.734</b> | <b>5.800.969.805</b> |
| a) Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn                     | 477.603.201.761        | 471.453.405.361        | 6.149.796.400        | 683.874.334.539        | 678.073.364.734        | 5.800.969.805        |
| Trong đó:                                                         |                        |                        |                      |                        |                        |                      |
| - Lợn                                                             | 372.170.546.375        | 372.170.546.375        | -                    | 222.121.529.040        | 222.121.529.040        | -                    |
| - Bò                                                              | 59.612.413.102         | 59.085.943.687         | 526.469.415          | 407.427.970.453        | 407.427.970.453        | -                    |
| - Gà                                                              | 45.820.242.284         | 40.196.915.299         | 5.623.326.985        | 54.324.835.046         | 48.523.865.241         | 5.800.969.805        |
| <b>2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần</b>         | <b>1.858.235.789</b>   | <b>1.858.235.789</b>   | -                    | <b>1.884.153.927</b>   | <b>1.884.153.927</b>   | -                    |
| a) Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn       | 1.858.235.789          | 1.858.235.789          | -                    | 1.884.153.927          | 1.884.153.927          | -                    |
| Trong đó:                                                         |                        |                        |                      |                        |                        |                      |
| - Cỏ chăn nuôi bò                                                 | 1.858.235.789          | 1.858.235.789          | -                    | 1.884.153.927          | 1.884.153.927          | -                    |
| <b>3. Tài sản sinh học cho sản phẩm định kỳ chưa trưởng thành</b> | <b>83.349.701.727</b>  | <b>83.349.701.727</b>  | -                    | <b>36.452.140.917</b>  | <b>36.452.140.917</b>  | -                    |
| Trong đó:                                                         |                        |                        |                      |                        |                        |                      |
| - Lợn giống                                                       | 59.492.818.116         | 59.492.818.116         | -                    | 18.950.184.018         | 18.950.184.018         | -                    |
| - Gà giống                                                        | 23.856.883.611         | 23.856.883.611         | -                    | 17.501.956.899         | 17.501.956.899         | -                    |
|                                                                   | <b>562.811.139.277</b> | <b>556.661.342.877</b> | <b>6.149.796.400</b> | <b>722.210.629.383</b> | <b>716.409.659.578</b> | <b>5.800.969.805</b> |

15. TĂNG, GIẢM SÚC VẬT CHO SẢN PHẨM ĐỊNH KỲ ĐẠT ĐẾN GIAI ĐOẠN TRƯỞNG THÀNH

|                               | Heo sinh sản      | Gà sinh sản      | Tổng              |
|-------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                               | VND               | VND              | VND               |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                   |                  |                   |
| Số dư đầu kỳ                  | 227.945.128.407   | 73.606.734.657   | 301.551.863.064   |
| Tăng trong kỳ                 | 53.388.565.714    | 67.225.656.774   | 120.614.222.488   |
| Thanh lý, nhượng bán          | (180.109.729.968) | (11.780.118.444) | (191.889.848.412) |
| Xóa sổ                        | -                 | (5.059.707.905)  | (5.059.707.905)   |
| Số dư cuối kỳ                 | 101.223.964.153   | 123.992.565.082  | 225.216.529.235   |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                   |                  |                   |
| Số dư đầu kỳ                  | 123.818.215.619   | -                | 123.818.215.619   |
| Khấu hao trong kỳ             | 40.012.660.823    | 69.622.078.515   | 109.634.739.338   |
| Thanh lý, nhượng bán          | (103.940.393.501) | (11.438.735.246) | (115.379.128.747) |
| Xóa sổ                        | -                 | (2.481.669.740)  | (2.481.669.740)   |
| Số dư cuối kỳ                 | 59.890.482.941    | 55.701.673.529   | 115.592.156.470   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                   |                  |                   |
| Tại ngày đầu kỳ               | 104.126.912.788   | 73.606.734.657   | 177.733.647.445   |
| Tại ngày cuối kỳ              | 41.333.481.212    | 68.290.891.553   | 109.624.372.765   |

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

|                               | Nhà cửa         | Quyền sử dụng đất | Tổng            |
|-------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
|                               | VND             | VND               | VND             |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                 |                   |                 |
| Số dư đầu kỳ                  | 807.932.893.469 | 55.702.700.965    | 863.635.594.434 |
| Số dư cuối kỳ                 | 807.932.893.469 | 55.702.700.965    | 863.635.594.434 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                 |                   |                 |
| Số dư đầu kỳ                  | 335.444.472.187 | -                 | 335.444.472.187 |
| Trích khấu hao trong kỳ       | 16.955.485.219  | -                 | 16.955.485.219  |
| Số dư cuối kỳ                 | 352.399.957.406 | -                 | 352.399.957.406 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                 |                   |                 |
| Tại ngày đầu kỳ               | 472.488.421.282 | 55.702.700.965    | 528.191.122.247 |
| Tại ngày cuối kỳ              | 455.532.936.063 | 55.702.700.965    | 511.235.637.028 |

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và nhà xưởng cho thuê tại Khu Công nghiệp Phố Nối A, xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam; Khu Công nghiệp Hòa Mạc, thị xã Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình.
- 
- Quyền sử dụng đất và diện tích cho thuê thương mại bao gồm tầng hầm thuộc Dự án Khu phức hợp Mandarin Garden 1 tại Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, Hà Nội và khu Chung cư tại 70 Nguyễn Đức Cảnh, phường Hoàng Mai, Hà Nội và văn phòng cho thuê tại 257 Giải Phóng, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất vô thời hạn nên Tập đoàn không thực hiện trích khấu hao.

Tập đoàn đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là khoảng 1,6 tỷ VND để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 3,6 tỷ VND) (Thuyết minh số 25).

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 cần được trình bày. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 50,8 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 50,8 tỷ VND).

**17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

|                                            | <b>Số cuối kỳ</b>         | <b>Số đầu kỳ</b>          |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                            | <b>VND</b>                | <b>VND</b>                |
| Dự án Khu liên hợp Gang thép tại Dung Quất | 9.624.166.907.510         | 6.300.922.611.218         |
| Dự án Nhà máy Container                    | 2.214.791.103.095         | 2.140.198.303.701         |
| Dự án Nhà máy thép Long An                 | 774.878.012.450           | 525.974.095.324           |
| Dự án Ván sàn                              | 436.956.061.237           | 407.366.887.605           |
| Dự án Nông nghiệp                          | 305.182.520.971           | 299.032.332.433           |
| Dự án Khu liên hợp Gang thép tại Hải Dương | 190.269.117.964           | 186.319.763.262           |
| Dự án Điện máy Gia dụng                    | 171.410.506.724           | 94.083.379.290            |
| Dự án Nhà máy Ống thép                     | 134.236.476.651           | 478.859.947.891           |
| Các công trình khác                        | 134.923.982.629           | 269.369.027.219           |
| <b>Tổng cộng</b>                           | <b>13.986.814.689.231</b> | <b>10.702.126.347.943</b> |

Tập đoàn đã thế chấp một số dự án với giá trị tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là khoảng 4.827 tỷ VND để đảm bảo cho các khoản tiền vay tại ngân hàng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 4.884 tỷ VND) (Thuyết minh số 25).

Trong kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, tổng chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang là khoảng 162 tỷ VND (kỳ trước: khoảng 1.261 tỷ VND).

**18. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI**

|                                                                                                      | <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>Số đầu kỳ</b>       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                                      | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chi phí phải trả                                  | 25.004.251.389         | 36.757.721.216         |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lợi nhuận chưa thực hiện đối với giao dịch nội bộ | 396.806.410.663        | 261.909.981.431        |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản khác                                          | -                      | 6.312.259.571          |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>                                                                | <b>421.810.662.052</b> | <b>304.979.962.218</b> |

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

|                        | Lợi thế thương mại<br>VND |
|------------------------|---------------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      |                           |
| Số dư đầu kỳ           | 121.195.363.677           |
| Số dư cuối kỳ          | 121.195.363.677           |
| <b>HAO MÒN</b>         |                           |
| Số dư đầu kỳ           | 69.682.178.258            |
| Phân bổ trong kỳ       | 6.049.970.652             |
| Số dư cuối kỳ          | 75.732.148.910            |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |                           |
| Tại ngày đầu kỳ        | 51.513.185.419            |
| Tại ngày cuối kỳ       | 45.463.214.767            |

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

|                                                      | Số cuối kỳ<br>VND         | Số đầu kỳ<br>VND          |
|------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                   |                           |                           |
| Vale International Sa                                | 1.430.653.108.225         | 463.933.422.589           |
| BHP Billiton Marketing AG (Singapore Branch)         | 1.414.759.356.658         | 28.159.046.474            |
| Công ty TNHH Thương mại Khoáng sản Techcom           | 1.410.365.874.318         | 306.616.291.992           |
| Phải trả cho các đối tượng khác                      | 22.434.356.013.602        | 20.384.667.288.377        |
|                                                      | <b>26.690.134.352.803</b> | <b>21.183.376.049.432</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                    |                           |                           |
| WISDRI Engineering & Research Incorporation Limited  | 878.251.926.306           | 734.493.941.736           |
| Huatai Yongchuang (Beijing) Tech. Co., Ltd           | 481.953.333.938           | 685.504.490.652           |
| Primetals Technologies Austria GmbH                  | 478.133.194.288           | 163.710.714.273           |
| Zhongye Changtian International Engineering Co., Ltd | 432.796.942.426           | 599.292.825.560           |
| Primetals Technologies Japan, Ltd.                   | -                         | 700.532.381.668           |
| Các nhà cung cấp khác                                | 2.230.821.869.898         | 1.354.409.156.167         |
|                                                      | <b>4.501.957.266.856</b>  | <b>4.237.943.510.056</b>  |

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

|                                    | Số cuối kỳ<br>VND      | Số đầu kỳ<br>VND       |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Samsung C&T America, Inc.          | 76.229.391.326         | -                      |
| Công ty Cổ phần Dầu tư Sudeco      | 55.485.000.000         | -                      |
| Công ty TNHH Tổ hợp Cơ khí Thaco   | 42.087.584.484         | 10.681.175.098         |
| Công ty Cổ phần Tiếp vận Việt Tiến | 8.635.686.024          | 19.127.746.673         |
| Chip Mong Group Ltd.               | -                      | 57.798.162.259         |
| Các khách hàng khác                | 731.940.468.949        | 752.038.651.058        |
|                                    | <b>914.378.130.783</b> | <b>839.645.735.088</b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÒA PHÁT  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|                                         | Số phải thu<br>đầu kỳ | Số phải trả<br>đầu kỳ    | Số phải thu/<br>nộp trong kỳ | Số đã thực<br>nộp trong kỳ | Bán<br>công ty con      | Số phải thu<br>cuối kỳ | Số phải trả<br>cuối kỳ   |
|-----------------------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                         | VND                   | VND                      | VND                          | VND                        | VND                     | VND                    | VND                      |
| Thuế giá trị gia tăng                   | 573.338.927           | 78.915.087.076           | 600.929.931.070              | 644.382.433.022            | -                       | 2.963.587.512          | 37.852.833.709           |
| Thuế giá trị gia tăng hàng<br>nhập khẩu | 478.767.465           | 34.719.319.590           | 4.941.081.786.430            | 4.941.511.287.942          | -                       | 478.767.465            | 34.289.818.078           |
| Thuế nhà thầu                           | 22.310.478            | 9.137.170.032            | 107.670.674.282              | 95.271.161.312             | -                       | 22.310.478             | 21.536.683.002           |
| Thuế xuất nhập khẩu                     | 600.995.464           | -                        | 136.251.303.882              | 136.052.674.388            | -                       | 404.416.532            | 2.050.562                |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp              | 2.290.176.101         | 2.241.589.952.340        | 2.586.381.493.497            | 2.447.808.361.477          | (20.473.560.211)        | 1.698.360.354          | 2.359.097.708.402        |
| Thuế thu nhập cá nhân                   | 93.166.284            | 7.810.793.786            | 296.639.860.577              | 127.908.264.780            | (864.715.220)           | 3.567.872.480          | 179.152.380.559          |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt                  | -                     | 2.968.884.046            | 7.245.882.107                | 9.534.853.007              | -                       | -                      | 679.913.146              |
| Thuế tài nguyên                         | -                     | 1.728.478.247            | 15.882.281.504               | 15.225.351.009             | -                       | -                      | 2.385.408.742            |
| Thuế nhà đất và tiền thuế đất           | 2.308.348.953         | -                        | 28.650.942.469               | 18.681.508.420             | -                       | 401.522.195            | 8.062.607.291            |
| Các loại thuế khác                      | 4.000.000             | 526.503.454              | 41.827.605.664               | 40.662.149.169             | -                       | 5.788.516              | 1.693.748.465            |
|                                         | <b>6.371.103.672</b>  | <b>2.377.396.188.571</b> | <b>8.762.561.761.482</b>     | <b>8.477.038.044.526</b>   | <b>(21.338.275.431)</b> | <b>9.542.625.532</b>   | <b>2.644.753.151.956</b> |

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

|                                                             | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ<br>(Trình bày lại) |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|
|                                                             | VND                      | VND                          |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                          |                          |                              |
| Lãi vay phải trả                                            | 449.123.882.295          | 350.141.232.594              |
| Tiền điện                                                   | 73.045.631.317           | 126.475.664.250              |
| Chi phí khuyến mại                                          | 456.936.559.651          | 311.145.292.606              |
| Lương và thưởng                                             | 363.561.301.045          | 4.492.943.411                |
| Chi phí phải trả cho nhà thầu                               | 176.999.562.043          | 95.638.847.980               |
| Chi phí phải trả khác                                       | 221.738.107.033          | 51.552.199.881               |
|                                                             | <b>1.741.405.043.384</b> | <b>939.446.180.722</b>       |
| <b>b. Dài hạn</b>                                           |                          |                              |
| Chi phí trích trước tạm tính giá vốn đất<br>khu công nghiệp | 602.032.288.625          | 607.363.800.426              |
|                                                             | <b>602.032.288.625</b>   | <b>607.363.800.426</b>       |

24. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

|                                                                                               | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                                                                               | VND                    | VND                      |
| Phải trả đặt cọc thực hiện hợp đồng thuê đất khu<br>công nghiệp                               | 137.968.506.666        | 37.877.410.334           |
| Chiết khấu thương mại, hỗ trợ khách hàng                                                      | 79.806.335.518         | 19.198.132.039           |
| Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế                                          | 8.526.131.330          | 4.955.989.820            |
| Nhận đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng<br>cổ phần                                           | -                      | 1.320.000.000.000        |
| Nhận đặt cọc, thanh toán tiền mua cổ phiếu<br>Công ty Cổ phần Phát triển Nông nghiệp Hòa Phát | -                      | 439.016.917.840          |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                                                             | 188.082.023.774        | 188.237.916.226          |
|                                                                                               | <b>414.382.997.288</b> | <b>2.009.286.366.259</b> |

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

a. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

|                         | Số cuối kỳ                |                           |                           | Trong kỳ                    |                           |                           | Số đầu kỳ |  |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------|--|
|                         | VND                       |                           |                           |                             |                           |                           | VND       |  |
|                         | Giá trị                   | Số có khả năng trả nợ     | Tăng                      | Giảm                        | Giá trị                   | Số có khả năng trả nợ     |           |  |
| Vay ngắn hạn (i)        | 61.795.211.374.175        | 61.795.211.374.175        | 75.802.828.734.001        | (69.876.405.388.848)        | 55.868.788.029.021        | 55.868.788.029.021        |           |  |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 9.638.172.026.730         | 9.638.172.026.730         | 5.000.400.883.155         | (4.188.398.072.546)         | 8.826.169.216.122         | 8.826.169.216.122         |           |  |
|                         | <b>71.433.383.400.905</b> | <b>71.433.383.400.905</b> | <b>80.803.229.617.156</b> | <b>(74.064.803.461.394)</b> | <b>64.694.957.245.143</b> | <b>64.694.957.245.143</b> |           |  |

(i) Số dư vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản vay bằng VND và các khoản vay bằng USD tại các ngân hàng với giá trị tương ứng là 49.183 tỷ VND và 12.612 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 52.094 tỷ VND và 3.575 tỷ VND). Các khoản vay bằng VND chịu lãi suất từ 6,2%/năm đến 8,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 4,2%/năm đến 6,6%/năm). Các khoản vay bằng USD chịu lãi suất từ 3,6%/năm đến 4,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 3,3%/năm đến 4,2%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản vay ngắn hạn bằng VND và USD với giá trị ghi sổ tương ứng là 43.033 tỷ VND và 12.612 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 47.816 tỷ VND và 3.378 tỷ VND) được bảo đảm bằng tiền gửi có kỳ hạn (Thuyết minh 6), phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh 7), hàng tồn kho (Thuyết minh 10), chi phí thuê đất trả trước dài hạn (Thuyết minh 11), tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 12), tài sản cố định vô hình (Thuyết minh 13), bất động sản đầu tư (Thuyết minh 16), xây dựng cơ bản dở dang và các tài sản hình thành trong tương lai của một số dự án thuộc Tập đoàn (Thuyết minh 17) và cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát do các cá nhân sở hữu. Các khoản vay ngắn hạn còn lại không được bảo đảm.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÒA PHÁT  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

|             | Số cuối kỳ                |                           |                          | Trong kỳ                   |                           | Số đầu kỳ                 |                       |
|-------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|
|             | Giá trị                   | Số có khả năng trả nợ     | VND                      | Tăng                       | Giảm                      | VND                       | Số có khả năng trả nợ |
| Vay dài hạn | 36.734.765.858.378        | 36.734.765.858.378        | 4.859.069.462.825        | (4.429.666.877.642)        | 36.305.363.273.196        | 36.305.363.273.196        |                       |
|             | <b>36.734.765.858.378</b> | <b>36.734.765.858.378</b> | <b>4.859.069.462.825</b> | <b>(4.429.666.877.642)</b> | <b>36.305.363.273.196</b> | <b>36.305.363.273.196</b> |                       |

Trong đó:

|                                 |                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Số phải trả trong vòng 12 tháng | 9.638.172.026.730  | 8.826.169.216.122  |
| Số phải trả sau 12 tháng        | 27.096.593.831.648 | 27.479.194.057.074 |

NG  
NH  
A TC  
OIT  
T NA  
HỒ  
250

Chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

|                                                                   | <b>Số cuối kỳ</b>         | <b>Số đầu kỳ</b>          |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                   | <b>VND</b>                | <b>VND</b>                |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam                              | 28.944.434.263.643        | 30.016.101.894.133        |
| Ngân hàng TNHH MTV HSBC Việt Nam                                  | 1.849.880.530.677         | 1.977.047.318.061         |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội            | 4.764.427.606.439         | 3.304.380.834.562         |
| Ngân hàng TNHH Woori Việt Nam - Chi nhánh Bắc Ninh                | 207.272.727.270           | 366.400.666.686           |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành | 269.867.047.906           | 270.140.762.459           |
| Ngân hàng Quốc tế VIB                                             | 344.760.667.363           | 241.914.065.035           |
| Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam                               | 181.637.202.820           | -                         |
| Quỹ bảo vệ môi trường                                             | 7.250.000.000             | 8.000.000.000             |
| Ngân hàng BNP Paribas                                             | 165.235.812.260           | 121.377.732.260           |
|                                                                   | <b>36.734.765.858.378</b> | <b>36.305.363.273.196</b> |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản vay dài hạn có lãi suất từ 3,55%/năm đến 8,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 3,55%/năm đến 7,48%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản vay dài hạn của Tập đoàn được đảm bảo bởi một số hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (Thuyết minh số 6), một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 10), một số tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 12) và một số dự án xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 17).

## 26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

|                                 | <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>Số đầu kỳ</b>       |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| <b>a. Ngắn hạn</b>              |                        |                        |
| Chi phí bảo hành sản phẩm       | 15.501.183.193         | 15.437.227.372         |
|                                 | <b>15.501.183.193</b>  | <b>15.437.227.372</b>  |
| <b>b. Dài hạn</b>               |                        |                        |
| Chi phí bảo dưỡng cơ sở hạ tầng | 39.835.999.485         | 42.171.910.946         |
| Chi phí bảo hành sản phẩm       | 55.969.156.514         | 45.804.147.034         |
| Chi phí khôi phục môi trường    | 32.810.811.001         | 31.397.893.712         |
|                                 | <b>128.615.967.000</b> | <b>119.373.951.692</b> |

## 27. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

|                      | <b>Kỳ này</b>          | <b>Kỳ trước</b>          |
|----------------------|------------------------|--------------------------|
|                      | <b>VND</b>             | <b>VND</b>               |
| <b>Số dư đầu kỳ</b>  | <b>975.878.976.922</b> | <b>1.027.310.381.825</b> |
| Trích quỹ trong kỳ   | 331.972.430.760        | 423.429.725.000          |
| Sử dụng quỹ trong kỳ | (534.793.084.357)      | (287.991.510.523)        |
| <b>Số dư cuối kỳ</b> | <b>773.058.323.325</b> | <b>1.162.748.596.302</b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÒA PHÁT  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

|                                                           | Vốn góp<br>của chủ sở hữu<br>VND | Vốn khác<br>của chủ sở hữu<br>VND | Quý đầu tư<br>phát triển<br>VND | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối<br>VND | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát<br>VND | Tổng cộng<br>VND           |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Số dư đầu kỳ trước</b>                                 | <b>63.962.502.000.000</b>        | -                                 | <b>794.841.242.128</b>          | <b>49.599.124.109.203</b>                      | <b>290.990.632.368</b>                    | <b>114.647.457.983.699</b> |
| Góp vốn của cổ đông<br>không kiểm soát                    | -                                | -                                 | -                               | -                                              | 525.200.000.000                           | 525.200.000.000            |
| Trả lại vốn góp cho<br>cổ đông thiểu số                   | -                                | -                                 | -                               | -                                              | (52.020.000)                              | (52.020.000)               |
| Lợi nhuận trong kỳ                                        | -                                | -                                 | -                               | 7.600.771.906.152                              | 13.557.615.464                            | 7.614.329.521.616          |
| Trích quỹ khen thưởng,<br>phúc lợi                        | -                                | -                                 | -                               | (423.429.725.000)                              | -                                         | (423.429.725.000)          |
| Trích quỹ đầu tư phát triển                               | -                                | -                                 | 600.000.000.000                 | (600.000.000.000)                              | -                                         | -                          |
| Công ty con trả cổ tức cho<br>cổ đông không kiểm soát     | -                                | -                                 | -                               | -                                              | (4.000.847.021)                           | (4.000.847.021)            |
| Biến động khác                                            | -                                | -                                 | -                               | 180.124.641                                    | (180.124.653)                             | (12)                       |
| <b>Số dư cuối kỳ trước</b>                                | <b>63.962.502.000.000</b>        | -                                 | <b>1.394.841.242.128</b>        | <b>56.176.646.414.996</b>                      | <b>825.515.256.158</b>                    | <b>122.359.504.913.282</b> |
| <b>Số dư đầu kỳ này</b>                                   | <b>76.754.658.550.000</b>        | -                                 | <b>1.388.437.800.829</b>        | <b>51.037.901.749.343</b>                      | <b>2.039.012.776.403</b>                  | <b>131.220.010.876.575</b> |
| Lợi nhuận trong kỳ                                        | -                                | -                                 | -                               | 15.365.022.248.705                             | 115.370.218.412                           | 15.480.392.467.117         |
| Góp vốn của cổ đông<br>không kiểm soát                    | -                                | -                                 | -                               | -                                              | 153.080.000.000                           | 153.080.000.000            |
| Trả lại vốn góp cho<br>cổ đông thiểu số                   | -                                | -                                 | -                               | -                                              | (133.042.500.000)                         | (133.042.500.000)          |
| Trả cổ tức bằng tiền (i)                                  | -                                | -                                 | -                               | (3.837.732.927.500)                            | -                                         | (3.837.732.927.500)        |
| Trả cổ tức bằng cổ phiếu (ii)                             | -                                | 7.674.986.650.000                 | -                               | (7.674.986.650.000)                            | -                                         | -                          |
| Thay đổi tỷ lệ lợi ích nhưng<br>không mất quyền kiểm soát | -                                | -                                 | -                               | 383.546.952.840                                | 362.694.177.326                           | 746.241.130.166            |
| Thanh lý công ty con                                      | -                                | -                                 | -                               | (105.000.000.000)                              | (1.576.459.226.144)                       | (1.681.459.226.144)        |
| Trích các quỹ và thù lao (i)                              | -                                | -                                 | -                               | (330.487.859.988)                              | (1.484.570.772)                           | (331.972.430.760)          |
| Công ty con trả cổ tức cho<br>cổ đông không kiểm soát     | -                                | -                                 | -                               | -                                              | (99.490.651.666)                          | (99.490.651.666)           |
| Biến động khác                                            | -                                | -                                 | -                               | -                                              | 52.909                                    | 52.909                     |
| <b>Số dư cuối kỳ này</b>                                  | <b>76.754.658.550.000</b>        | <b>7.674.986.650.000</b>          | <b>1.388.437.800.829</b>        | <b>54.838.263.513.400</b>                      | <b>859.680.276.468</b>                    | <b>141.516.026.790.697</b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÒA PHÁT  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

(i) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ.2026 ngày 21 tháng 4 năm 2026, Tập đoàn đã thực hiện trả cổ tức bằng tiền, trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi; Quỹ khen thưởng Ban điều hành, thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát từ lợi nhuận sau thuế năm 2025.

(ii) Cổ tức

Theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ.2026 ngày 21 tháng 4 năm 2026 của Đại hội đồng Cổ đông và Nghị quyết số 07/NQHP-2026 ngày 28 tháng 4 năm 2026 của Hội đồng Quản trị, Công ty đã thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2025 bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo tỷ lệ 10% (cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu thường được nhận 1 cổ phiếu phát hành thêm). Công ty đã hoàn thành đợt phát hành vào ngày 26 tháng 5 năm 2026 và nhận được công văn số 5155/UBCK-QLCB ngày 09 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu này. Ngày 30 tháng 6 năm 2026, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 560/QĐ-SGDHCM chấp thuận cho Công ty được thay đổi niên yết liên quan đến việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức này. Theo đó, số lượng chứng khoán niêm yết tăng thêm 767.498.665 cổ phiếu (từ 7.675.465.855 cổ phiếu lên 8.442.964.520 cổ phiếu), ngày thay đổi niên yết có hiệu lực là ngày 02 tháng 7 năm 2026. Ngày 22 tháng 7 năm 2026, Công ty được Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 39, trong đó vốn điều lệ được ghi nhận là 84.429.645.200.000 VND.

Theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ.2026 ngày 21 tháng 4 năm 2026, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua tỷ lệ trả cổ tức dự kiến năm 2026 là 15%.

Vốn điều lệ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 38 ngày 11 tháng 8 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 76.754.658.550.000 VND tương ứng với 7.675.465.855 cổ phiếu, đã được các cổ đông góp đủ. Chi tiết như sau:

|                    | Vốn đã góp                |            | Số đầu kỳ                 |            |
|--------------------|---------------------------|------------|---------------------------|------------|
|                    | VND                       | %          | VND                       | %          |
| Ông Trần Đình Long | 19.800.000.000.000        | 25,80      | 19.800.000.000.000        | 25,80      |
| Bà Vũ Thị Hiền     | 5.280.000.000.000         | 6,88       | 5.280.000.000.000         | 6,88       |
| Các cổ đông khác   | 51.674.658.550.000        | 67,32      | 51.674.658.550.000        | 67,32      |
|                    | <b>76.754.658.550.000</b> | <b>100</b> | <b>76.754.658.550.000</b> | <b>100</b> |



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÒA PHÁT  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Cổ phiếu

|                                        | Số cuối kỳ    | Số đầu kỳ     |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 8.442.964.520 | 7.675.465.855 |
| Cổ phiếu phổ thông                     | 8.442.964.520 | 7.675.465.855 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 8.442.964.520 | 7.675.465.855 |
| Cổ phiếu phổ thông                     | 8.442.964.520 | 7.675.465.855 |

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

29. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

**Ngoại tệ các loại**

|                          | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ  |
|--------------------------|------------|------------|
| Đô la Mỹ ("USD")         | 11.067.283 | 36.418.698 |
| Đồng Euro ("EUR")        | 8.049      | 7.908      |
| Rupee Ấn Độ ("INR")      | -          | 123.820    |
| Nhân dân tệ ("CNY")      | 18         | 12.548     |
| Đô la Singapore ("SGD")  | -          | 2.247      |
| Ringgit Malaysia ("MYR") | -          | 3.621      |

**Cam kết thuê hoạt động**

|                      | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
|                      | VND                      | VND                      |
| Từ 1 năm trở xuống   | 326.048.035.092          | 332.210.914.117          |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 904.649.404.859          | 1.024.892.487.747        |
| Trên 5 năm           | 795.097.598.333          | 1.646.794.589.449        |
| <b>Cộng</b>          | <b>2.025.795.038.284</b> | <b>3.003.897.991.313</b> |

30. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Tập đoàn có các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh như sau:

- Sản xuất và kinh doanh thép
- Nông nghiệp
- Bất động sản

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác. Tập đoàn xác định các bộ phận theo khu vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng là địa điểm của thị trường và khách hàng của doanh nghiệp, bao gồm Việt Nam, Châu Á (ngoại trừ Việt Nam), Châu Âu, Châu Mỹ, Châu Phi và Châu Úc.

Tập đoàn chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ mà Tập đoàn sản xuất ra. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÒA PHÁT  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và chi phí bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026:

|                                                  | Sản xuất và<br>kinh doanh thép | Nông nghiệp              | Bất động sản             | Loại trừ                    | Hợp nhất                   |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------|
|                                                  | VND                            | VND                      | VND                      | VND                         | VND                        |
| <b>Doanh thu thuần</b>                           |                                |                          |                          |                             |                            |
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài         | 104.294.597.134.422            | 3.286.005.918.379        | 479.146.548.753          | -                           | 108.059.749.601.554        |
| Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác | 12.931.848.275.270             | 639.709.000              | 26.931.314.386           | (12.959.419.298.656)        | -                          |
| <b>Tổng doanh thu thuần của bộ phận</b>          | <b>117.226.445.409.692</b>     | <b>3.286.645.627.379</b> | <b>506.077.863.139</b>   | <b>(12.959.419.298.656)</b> | <b>108.059.749.601.554</b> |
| <b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>              |                                |                          |                          |                             |                            |
| Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận           | 22.160.468.990.164             | 713.100.853.904          | 5.323.237.160.959        | (10.249.938.958.056)        | 17.946.868.046.971         |
| (Chi phí) thuế thu nhập doanh nghiệp             | (1.451.288.430.767)            | (64.882.290.123)         | (1.030.218.210.959)      | 79.913.351.995              | (2.466.475.579.854)        |
| <b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>                  | <b>20.709.180.559.397</b>      | <b>648.218.563.781</b>   | <b>4.293.018.950.000</b> | <b>(10.170.025.606.061)</b> | <b>15.480.392.467.117</b>  |
| <b>Các thông tin bộ phận khác</b>                |                                |                          |                          |                             |                            |
| Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định | 8.312.900.616.934              | 68.935.499.816           | 82.307.920.349           | (5.178.734.638)             | 8.458.965.302.461          |
| Khấu hao và chi phí phân bổ                      | 5.507.518.014.705              | 165.873.607.191          | 39.658.566.948           | (7.573.128.740)             | 5.705.477.060.104          |



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÒA PHÁT  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và chi phí bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025:

|                                                  | Sản xuất và<br>kinh doanh thép | Nông nghiệp              | Bất động sản           | Loại trừ                   | Hợp nhất                  |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------|---------------------------|
|                                                  | VND                            | VND                      | VND                    | VND                        | VND                       |
| <b>Doanh thu thuần</b>                           |                                |                          |                        |                            |                           |
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài         | 68.963.554.356.794             | 4.227.093.986.196        | 341.545.321.797        | -                          | 73.532.193.664.787        |
| Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác | 6.176.236.145.480              | 931.231.654              | 41.192.077.683         | (6.218.359.454.817)        | -                         |
| <b>Tổng doanh thu thuần của bộ phận</b>          | <b>75.139.790.502.274</b>      | <b>4.228.025.217.850</b> | <b>382.737.399.480</b> | <b>(6.218.359.454.817)</b> | <b>73.532.193.664.787</b> |
| <b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>              |                                |                          |                        |                            |                           |
| Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận           | 12.637.761.641.908             | 1.024.802.386.948        | 502.367.280.018        | (5.352.782.466.191)        | 8.812.148.842.683         |
| (Chi phí) thuế thu nhập doanh nghiệp             | (985.202.373.106)              | (85.554.942.513)         | (105.290.150.261)      | (21.771.855.187)           | (1.197.819.321.067)       |
| <b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>                  | <b>11.652.559.268.802</b>      | <b>939.247.444.435</b>   | <b>397.077.129.757</b> | <b>(5.374.554.321.378)</b> | <b>7.614.329.521.616</b>  |
| <b>Các thông tin bộ phận khác</b>                |                                |                          |                        |                            |                           |
| Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định | 10.242.103.214.366             | 84.003.101.326           | 145.310.540.331        | 118.161.371.019            | 10.589.578.227.042        |
| Khấu hao và chi phí phân bổ                      | 3.159.123.075.662              | 41.508.230.823           | 37.162.522.586         | (4.973.324.075)            | 3.232.820.504.996         |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HÒA PHÁT  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Báo cáo bộ phận thứ yếu: Theo khu vực địa lý

Thông tin về doanh thu bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026:

| Việt Nam                    | Châu Á<br>(ngoại trừ Việt Nam) |                    | Châu Âu           |                   | Châu Mỹ        |                   | Châu Phi            |     | Châu Úc |     | Hợp nhất |
|-----------------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|---------------------|-----|---------|-----|----------|
| VND                         | VND                            | VND                | VND               | VND               | VND            | VND               | VND                 | VND | VND     | VND | VND      |
| Doanh thu thuần của bộ phận | 85.424.822.392.911             | 13.341.019.068.480 | 3.866.200.837.116 | 4.293.862.970.544 | 97.516.444.271 | 1.036.327.888.232 | 108.059.749.601.554 |     |         |     |          |

Thông tin về doanh thu bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025:

| Việt Nam                    | Châu Á<br>(ngoại trừ Việt Nam) |                   | Châu Âu           |                   | Châu Mỹ         |                 | Châu Phi           |     | Châu Úc |     | Hợp nhất |
|-----------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|--------------------|-----|---------|-----|----------|
| VND                         | VND                            | VND               | VND               | VND               | VND             | VND             | VND                | VND | VND     | VND | VND      |
| Doanh thu thuần của bộ phận | 60.001.718.222.871             | 7.301.678.145.748 | 2.591.065.754.907 | 2.782.629.085.714 | 314.650.703.803 | 540.451.751.744 | 73.532.193.664.787 |     |         |     |          |

31. DOANH THU

|                                                    | Kỳ này<br>VND              | Kỳ trước<br>VND           |
|----------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> |                            |                           |
| Doanh thu bán hàng                                 | 108.054.109.696.871        | 73.638.882.683.138        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                         | 490.455.928.252            | 358.400.484.119           |
| Doanh thu bán bất động sản                         | 272.175.721.809            | 184.888.736.282           |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư             | 52.705.897.657             | 51.642.475.155            |
| Doanh thu khác                                     | 709.049.943                | 3.006.969.765             |
|                                                    | <b>108.870.156.294.532</b> | <b>74.236.821.348.459</b> |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                |                            |                           |
| Chiết khấu thương mại                              | (794.077.961.757)          | (673.892.702.303)         |
| Giảm giá hàng bán                                  | (78.176.791)               | (101.366.192)             |
| Hàng bán bị trả lại                                | (16.250.554.430)           | (30.633.615.177)          |
|                                                    | <b>(810.406.692.978)</b>   | <b>(704.627.683.672)</b>  |
| <b>Doanh thu thuần</b>                             | <b>108.059.749.601.554</b> | <b>73.532.193.664.787</b> |

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

|                                                      | Kỳ này<br>VND             | Kỳ trước<br>VND           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Giá vốn thành phẩm và hàng hóa đã bán                | 88.626.691.250.051        | 61.438.578.358.933        |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp                      | 403.196.872.663           | 224.515.811.598           |
| Giá vốn bán bất động sản                             | 131.951.201.835           | (119.486.222.170)         |
| Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư                 | 26.683.202.850            | 24.874.600.254            |
| Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 17.645.230.922            | (54.214.748.624)          |
| Giá vốn khác                                         | 726.041.807               | 4.049.453.955             |
|                                                      | <b>89.206.893.800.128</b> | <b>61.518.317.253.946</b> |

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí sản xuất theo yếu tố được trình bày dựa trên đặc điểm và ngành nghề kinh doanh của Tập đoàn căn cứ vào sổ dư đầu kỳ và sổ phát sinh trong kỳ của các tài khoản có liên quan.

|                                                                                 | Kỳ này<br>VND             | Kỳ trước<br>(Trình bày lại)<br>VND |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu trong chi phí sản xuất và mua hàng hóa để bán lại | 73.029.912.951.533        | 49.206.644.568.451                 |
| Chi phí nhân công                                                               | 3.756.457.005.402         | 2.567.969.273.703                  |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                                                | 5.699.427.089.452         | 3.418.850.663.978                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                                       | 8.847.067.620.413         | 5.209.048.950.359                  |
| Chi phí khác bằng tiền                                                          | 2.820.038.505.451         | 1.698.178.073.451                  |
| Biến động hàng tồn kho                                                          | (1.189.738.401.862)       | 1.650.343.018.473                  |
|                                                                                 | <b>92.963.164.770.389</b> | <b>63.751.034.548.415</b>          |

34. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                                                  | Kỳ này<br>VND            | Kỳ trước<br>VND        |
|--------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Lãi bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính (*) | 4.929.111.116.632        | -                      |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                       | 875.733.416.296          | 542.688.853.844        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá                            | 698.780.521.351          | 392.431.922.046        |
| Chiết khấu thanh toán được hưởng                 | 400.412.008              | -                      |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác               | 51.024.410.010           | 1.120.192.657          |
|                                                  | <b>6.555.049.876.297</b> | <b>936.240.968.547</b> |

(\*) Chủ yếu phản ánh khoản doanh thu tài chính từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần của Tập đoàn tại các công ty con của Tập đoàn như trình bày tại Thuyết minh số 01.

35. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                        | Kỳ này<br>VND            | Kỳ trước<br>VND          |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Chi phí đi vay         | 2.853.028.567.414        | 1.066.136.992.112        |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá   | 758.703.803.327          | 860.472.074.149          |
| Chi phí tài chính khác | 182.852.444.886          | 23.422.675.466           |
|                        | <b>3.794.584.815.627</b> | <b>1.950.031.741.727</b> |

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

|                                                                  | Kỳ này<br>VND            | Kỳ trước<br>VND          |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>             |                          |                          |
| Chi phí nhân viên bán hàng                                       | 248.313.696.293          | 122.655.129.897          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                                 | 97.107.752.202           | 57.372.103.796           |
| Chi phí bảo hành                                                 | 33.781.708.519           | 18.901.343.745           |
| Chi phí vận chuyển                                               | 821.104.580.602          | 379.782.304.118          |
| Chi phí quảng cáo                                                | 61.693.903.983           | 71.441.640.802           |
| Chi phí khuyến mại, hỗ trợ bán hàng                              | 694.853.237.041          | 549.360.863.860          |
| Chi phí xuất khẩu                                                | 649.362.845.180          | 295.493.528.540          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bán hàng khác               | 456.354.499.864          | 68.180.711.257           |
|                                                                  | <b>3.062.572.223.684</b> | <b>1.563.187.626.015</b> |
| <b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b> |                          |                          |
| Chi phí nhân viên quản lý                                        | 265.805.593.425          | 207.858.916.399          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                                 | 43.365.868.967           | 36.121.059.987           |
| Chi phí phân bổ lợi thế thương mại                               | 6.049.970.652            | 6.049.970.652            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí quản lý khác                | 378.477.313.533          | 419.499.721.416          |
|                                                                  | <b>693.698.746.577</b>   | <b>669.529.668.454</b>   |

**37. THU NHẬP KHÁC**

|                                                  | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>VND        |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền bồi thường, thưởng nhận được từ đơn vị khác | 112.385.233.498        | 77.173.221.490         |
| Thanh lý, nhượng bán TSCĐ                        | 9.329.619.298          | 11.291.455.386         |
| Các khoản khác                                   | 60.950.367.179         | 24.085.635.027         |
|                                                  | <b>182.665.219.975</b> | <b>112.550.311.903</b> |

**38. CHI PHÍ KHÁC**

|                                                        | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bồi thường cho các đơn vị khác                         | 72.782.368.340        | 51.586.739.463        |
| Lỗ thanh lý tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang | 10.383.329.519        | 3.439.959.418         |
| Các khoản khác                                         | 11.669.337.123        | 12.743.113.531        |
|                                                        | <b>94.835.034.982</b> | <b>67.769.812.412</b> |

**39. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

|                                                                                                            | Kỳ này<br>VND            | Kỳ trước<br>VND          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                                                        |                          |                          |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành                               | 2.589.396.858.113        | 1.190.117.669.812        |
| Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này | (3.015.364.616)          | 6.562.359.796            |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                                                   | <b>2.586.381.493.497</b> | <b>1.196.680.029.608</b> |

Theo các điều khoản trong Luật thuế thu nhập hiện hành, Tập đoàn có nghĩa vụ phải nộp Ngân sách Nhà nước thuế thu nhập bằng 20% trên lợi nhuận tính thuế.

Các công ty con của Tập đoàn có nghĩa vụ phải nộp Ngân sách Nhà nước thuế thu nhập theo mức thuế suất và hưởng các ưu đãi thuế theo quy định trong các giấy Chứng nhận Đầu tư và các quy định thuế hiện hành.

40. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

|                                                                              | Kỳ này                    | Kỳ trước<br>(Trình bày lại) |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ (VND)</b> | <b>15.365.022.248.705</b> | <b>7.600.771.906.152</b>    |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận:                               |                           |                             |
| - Trích các quỹ và thù lao (VND) (i)                                         | (331.763.142.464)         | (167.500.000.000)           |
| <b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>         | <b>15.033.259.106.241</b> | <b>7.433.271.906.152</b>    |
| Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)       | 8.442.964.520             | 8.442.964.520               |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (ii)</b>                          | <b>1.781</b>              | <b>880</b>                  |

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận năm 2026 có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành, và thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát. Để phục vụ mục đích trình bày chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ này, các quỹ này được tạm tính theo tỷ lệ là 2,16% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty mẹ - tương ứng với tỷ lệ phân bổ năm 2025.
- (ii) Số liệu Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 được trình bày lại do ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho năm 2025 và trích các quỹ và thù lao theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 “Lãi trên cổ phiếu”, cụ thể như sau:

|                                                                      | Số đã báo cáo            | Số điều chỉnh<br>so với số đã<br>báo cáo | Số trình bày lại         |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>                | <b>7.600.771.906.152</b> | -                                        | <b>7.600.771.906.152</b> |
| - Trích các quỹ và thù lao (VND)                                     | (234.103.774.709)        | 66.603.774.709                           | (167.500.000.000)        |
| <b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b> | <b>7.366.668.131.443</b> | <b>66.603.774.709</b>                    | <b>7.433.271.906.152</b> |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)       | 7.675.465.855            | 767.498.665                              | 8.442.964.520            |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b>                                | <b>960</b>               | <b>87</b>                                | <b>880</b>               |

Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân được trình bày trong kỳ như sau:

|                                                                                                          | Kỳ này<br>cổ phiếu   | Kỳ trước<br>(trình bày lại)<br>cổ phiếu |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu kỳ                                                                  | 7.675.465.855        | 7.675.465.855                           |
| Ảnh hưởng của việc trả cổ tức bằng cổ phiếu trong kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 | 767.498.665          | 767.498.665                             |
| <b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ</b>                                               | <b>8.442.964.520</b> | <b>8.442.964.520</b>                    |

Trong kỳ, Tập đoàn không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng và do đó không trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu.

**41. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

**Cam kết thuê hoạt động**

Tại ngày kết thúc kỳ hoạt động, Tập đoàn ký hợp đồng thuê đất, thuê nhà xưởng và văn phòng với Nhà nước và các công ty khác nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Tập đoàn phải trả tiền thuê cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo các quy định hiện hành.

**Cam kết vốn**

**Đầu tư Dự án**

Tập đoàn cam kết vốn trong tương lai để thực hiện đầu tư Dự án khu liên hợp gang thép Dung Quất và các dự án khác. Số tiền tương ứng với các cấu phần đã ký hợp đồng nhưng chưa triển khai tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là khoảng 19.472 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 32.072 tỷ VND).

**Góp vốn thành lập công ty liên kết**

Ngày 20 tháng 6 năm 2026, Hội đồng Quản trị Tập đoàn ban hành Nghị quyết số 08/NQHP-2026 thông qua việc góp vốn thành lập Công ty điện gió để thực hiện các hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh lĩnh vực điện. Công ty dự kiến thành lập là Công ty Cổ phần Điện gió Ngoài khơi Sông Hậu với vốn điều lệ dự kiến là 2.000.000.000.000 VND, trong đó, tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát là 30%, tương đương 600.000.000.000 VND.

**42. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Thù lao, lương và thưởng của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và các cán bộ quản lý chủ chốt khác được hưởng trong kỳ như sau:**

|                                                  | Kỳ này                 | Kỳ trước               |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                  | VND                    | VND                    |
| Thù lao Thành viên của Hội đồng Quản trị         | 207.746.000.000        | 83.160.000.000         |
| Lương và thưởng của Ban Tổng Giám đốc            | 30.897.683.455         | 28.214.888.000         |
| Thù lao, lương và thưởng của Ban Kiểm soát       | 2.641.200.828          | 2.152.788.419          |
| Lương và thưởng của Cán bộ quản lý chủ chốt khác | 1.484.535.190          | 1.242.697.041          |
|                                                  | <b>242.769.419.473</b> | <b>114.770.373.460</b> |

**43. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

**Hoàn tất thủ tục phát hành cổ phiếu để trả cổ tức**

Theo Quyết định số 560/QĐ-SGDHCM ngày 01 tháng 7 năm 2026, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát thay đổi đăng ký niêm yết đối với 767.498.665 cổ phiếu phát hành để trả cổ tức, ngày thay đổi niêm yết có hiệu lực là ngày 02 tháng 7 năm 2026.

Theo Thông báo số 1475/TB-SGDHCM ngày 06 tháng 7 năm 2026 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh về việc giao dịch chứng khoán thay đổi đăng ký niêm yết, cổ phiếu phát hành để trả cổ tức của Công ty được chính thức giao dịch kể từ ngày 15 tháng 7 năm 2026.

Ngày 22 tháng 7 năm 2026, Công ty được Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 39, trong đó vốn điều lệ được ghi nhận là 84.429.645.200.000 VND.

**Tham gia mua cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tương lai Sông Hồng**

Ngày 22 tháng 7 năm 2026, Hội đồng quản trị Tập đoàn ban hành Nghị quyết số 10/NQHP-2026 thông qua việc Tập đoàn tham gia mua cổ phần chào bán để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tương lai Sông Hồng. Số cổ phần đăng ký mua là 799.500.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Hình thức mua là góp vốn bằng tài sản, cụ thể, tài sản góp vốn là cổ phần của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Hòa Phát.

ẤN  
TE  
M  
HÀ NỘI

44. DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 03, Công ty đã áp dụng phi hồi tố Thông tư số 99 và Thông tư 43. Một số dữ liệu tương ứng đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của Thông tư 99 và Thông tư 43, cụ thể như sau:

| Chi tiêu                                                                  | Mã số | Số đã báo cáo        | Phân loại lại     | Số sau phân loại lại |
|---------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------|-------------------|----------------------|
|                                                                           |       | VND                  | VND               | VND                  |
| Các khoản tương đương tiền                                                | 112   | 3.698.842.654.067    | 24.213.038.692    | 3.723.055.692.759    |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn                                  | 123   | 19.484.412.761.405   | 393.657.624.403   | 19.878.070.385.808   |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng                                          | 131   | 10.971.774.018.235   | 729.939.007       | 10.972.503.957.242   |
| Phải thu ngắn hạn khác                                                    | 135   | 2.318.283.126.429    | (437.505.744.569) | 1.880.777.381.860    |
| Hàng tồn kho                                                              | 141   | 52.892.273.238.885   | (703.260.445.365) | 52.189.012.793.520   |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                                            | 142   | (64.045.894.443)     | 5.800.969.805     | (58.244.924.638)     |
| Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn                                | 151   | -                    | 683.874.334.539   | 683.874.334.539      |
| Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn                  | 152   | -                    | 1.884.153.927     | 1.884.153.927        |
| Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn                               | 153   | -                    | (5.800.969.805)   | (5.800.969.805)      |
| Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                                              | 161   | 567.293.994.902      | (73.865.969.663)  | 493.428.025.239      |
| Tài sản cố định hữu hình - Nguyên giá                                     | 222   | 182.308.655.292.963  | (204.368.690.995) | 182.104.286.601.968  |
| Tài sản cố định hữu hình - HMLK                                           | 223   | (48.887.808.596.880) | 123.390.739.239   | (48.764.417.857.641) |
| Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành         | 232   | -                    | 36.452.140.917    | 36.452.140.917       |
| Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành - Nguyên giá | 234   | -                    | 301.551.863.064   | 301.551.863.064      |
| Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành - HMLK       | 235   | -                    | (123.818.215.619) | (123.818.215.619)    |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                                           | 252   | 10.721.076.531.961   | (18.950.184.018)  | 10.702.126.347.943   |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn                                   | 265   | 2.248.000.000.000    | 18.905.142.467    | 2.266.905.142.467    |
| Chi phí chờ phân bổ dài hạn                                               | 271   | 6.003.628.755.787    | (22.889.726.026)  | 5.980.739.029.761    |
| Phải trả cổ tức, lợi nhuận                                                | 313   | -                    | (3.739.116.340)   | (3.739.116.340)      |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                                                 | 316   | (939.347.023.380)    | (99.157.342)      | (939.446.180.722)    |
| Phải trả ngắn hạn khác                                                    | 320   | (2.011.792.352.575)  | 2.505.986.316     | (2.009.286.366.259)  |
| Phải trả dài hạn khác                                                     | 338   | (18.032.488.855)     | 1.332.287.366     | (16.700.201.489)     |

Trần Xuân Mai  
Người lập biểu

Phạm Thị Kim Oanh  
Kế toán trưởng

Nguyễn Việt Thắng  
Tổng Giám đốc  
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026



#### Văn phòng Hà Nội

Tầng 12, Tòa nhà Diamond Park Plaza,  
Số 16 Láng Hạ, Phường Giáng Võ,  
Thành phố Hà Nội, Việt Nam  
Điện thoại: +84 24 7107 0000

#### Văn phòng Tp. Hồ Chí Minh

Tầng 18, Tòa nhà Times Square,  
Số 57-69F Đồng Khởi, Phường Sài Gòn,  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Điện thoại: +84 28 7101 4555

Website: [www.deloitte.com/vn](http://www.deloitte.com/vn)  
Email: [deloittevietnam@deloitte.com](mailto:deloittevietnam@deloitte.com)

© Deloitte Vietnam

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN  
HÒA PHÁT  
HOA PHAT GROUP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness**

Số: 19/2026/CV-TĐHP  
No.: 19/2026/CV-TĐHP

Hung Yen, ngày 18 tháng 8 năm 2026  
Hung Yen, day 18 month 8 year 2026

Về việc giải trình KQKD hợp nhất 6 tháng đầu  
năm 2026

*Re: Explanation of the Company's  
consolidated business results for 6-month  
period ended 30 June 2026*

**Kính gửi:**

**Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh**

**To:**

**Hochiminh Stock Exchange**

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; và Thông tư 68/2024/TT-BTC ngày 18 tháng 9 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

*Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities market; and Circular No. 68/2024/TT-BTC dated September 18, 2024, amending and supplementing several articles of Circular No. 96/2020/TT-BTC.*

Căn cứ trên Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trên báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2026 và cùng kỳ năm 2025.

*Based on the Business Production and Operation Results on consolidated bases in the consolidated financial statements for 6-month period ended 30 June 2026 and the same period of 2025.*

**Công ty Cổ phần Tập Đoàn Hòa Phát giải trình nguyên nhân tăng kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất như sau:**

***Hoa Phat Group Joint Stock Company hereby explains the reasons for the improvement in consolidated business results as follows:***

Sáu tháng đầu năm 2026, Tập Đoàn Hòa Phát đạt Lợi nhuận sau thuế hợp nhất là 15.480 tỷ đồng, tăng 7.866 tỷ đồng tương ứng 103% so với cùng kỳ năm 2025 (7.614 tỷ đồng). Trong đó, ngành sản xuất kinh doanh thép đóng góp hơn 68% vào kết quả kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn. Trong 6 tháng đầu năm 2026, nhóm ngành này đem lại lợi nhuận tốt hơn so với cùng kỳ năm 2025 nhờ sự đóng góp của Dung Quất 2 khi dự án này đi vào hoạt động; đồng thời, do nhu cầu tiêu dùng trong nước được cải thiện, chi phí sản xuất ổn định, giá nguyên nhiên liệu



giảm so với cùng kỳ năm trước. Thép xây dựng Hòa Phát tiếp tục duy trì thị phần số 1 trên thị trường và giữ vững thị phần 36% tại ngày 30/06/2026; sản lượng tiêu thụ thép xây dựng, thép chất lượng cao và phôi thép tăng 32% so với cùng kỳ năm 2025. Bên cạnh đó, trong kỳ, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại một số công ty con, mang lại 4.929 tỷ đồng doanh thu tài chính, giúp lợi nhuận hợp nhất của Tập đoàn tăng mạnh so với cùng kỳ.

*For the six months of 2026, Hoa Phat Group recorded consolidated profit after tax of VND 15,480 billion, an increase of VND 7,866 billion, equivalent to 103%, compared to the same period in 2025 (VND 7,614 billion). The steel production and trading segment accounted for more than 68% of the Group's consolidated business results. In the first six months of 2026, this segment generated higher profit compared with the same period in 2025, primarily attributable to the contribution of Dung Quat 2 following the commencement of its operations, together with improved domestic consumption demand, stable production costs, and lower prices of raw materials and fuel compared with the same period of the previous year. Hoa Phat construction steel continued to maintain its leading market position, sustaining a market share of 36% as at 30 June 2026; sales volume of construction steel, high-quality steel, and steel billets increased by 32% compared with the same period in 2025. In addition, during the period, the Group transferred its entire equity interests in certain subsidiaries, generating VND 4,929 billion in financial income, thereby contributing significantly to the year-on-year increase in the Group's consolidated profit.*

Trân trọng!  
Sincerely.

 **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**  
**AUTHORIZED REPRESENTATIVE**

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Việt Cường*

