

CÔNG TY CỔ PHẦN
HƯNG THỊNH INCONS
HUNG THINH INCONS
JOINT STOCK COMPANY

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

Số: 02/TB-HTN
No: 02/TB-HTN

Thành phố Hồ Chí Minh , ngày 30 tháng 01 năm 2026
Ho Chi Minh City, January 30, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN VIỆT NAM
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HỒ CHÍ MINH
To: - VIET NAM EXCHANGE
- HO CHI MINH CITY STOCK EXCHANGE

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS

1. Name of organization: HUNG THINH INCONS JOINT STOCK COMPANY

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

2. Nội dung thông tin công bố:

2. Contents of disclosure:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 4/2025
- *Separate and Consolidated Financial Statements for the 04th Quarter 2025*
- Giải trình về chênh lệch lợi nhuận sau thuế và chuyển từ lãi sang lỗ của BCTC Quý 4/2025 so với Quý 4/2024.
- *Explanation of the variance in profit after tax and the shift from profit to loss between the Financial Statements for 04th quarter of 2025 and 04th quarter of 2024*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2026 tại đường dẫn: www.hungthinhincons.com.vn/Quan_hệ_cổ_đồng/Thông_tin_cổ_đồng

3. This information was published on the company's website on January 30, 2026 as in the link: www.hungthinhincons.com.vn/en/investor_relations/shareholder_information.



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:

- Báo cáo tài chính riêng Quý 4/2025
Separate Financial Statements 4th Quarter 2025
- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025
Consolidated Financial Statements 4th Quarter 2025.
- Giải trình lợi nhuận sau thuế thay đổi hơn 10% và chuyển từ lãi sang lỗ so với cùng kỳ.
Explanation of the profit after tax change exceeding 10% and the transition from profit to loss compared to the same period.

Người đại diện theo pháp luật
Legal representative

TỔNG GIÁM ĐỐC
CHIEF EXECUTIVE OFFICER



TRUONG VAN VIET



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

---- ୧୦୩ ----



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2025

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

NĂM 2025

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	6 - 30



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	31/12/2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.214.164.041.697	6.555.470.000.350
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	76.877.860.499	91.382.387.607
111	1. Tiền		67.227.126.380	82.028.826.302
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.650.734.119	9.353.561.305
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		18.857.487.429	40.162.815.035
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	18.857.487.429	40.162.815.035
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.488.233.783.002	5.869.808.474.026
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	2.533.367.390.755	3.577.410.399.701
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	2.238.115.907.108	2.108.332.742.251
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	743.782.829.957	208.852.134.167
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	6,7	(27.032.344.818)	(24.786.802.093)
140	IV. Hàng tồn kho	10	522.689.075.748	452.808.351.782
141	1. Hàng tồn kho		522.689.075.748	452.808.351.782
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		107.505.835.019	101.307.971.900
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	13.343.750	18.451.626.048
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	107.482.935.517	82.856.345.852
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	9.555.752	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		459.078.017.767	408.692.124.670
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		10.000.000	10.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	10.000.000	10.000.000
220	II. Tài sản cố định		24.048.351.367	35.215.095.819
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	23.530.217.811	35.215.095.819
222	- Nguyên giá		117.145.393.456	117.096.418.456
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(93.615.175.645)	(81.881.322.637)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	518.133.556	-
228	- Nguyên giá		1.289.119.800	659.367.800
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(770.986.244)	(659.367.800)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn		434.718.604.900	371.421.661.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	14	371.421.661.000	371.421.661.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15	63.296.943.900	-
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	IV. Tài sản dài hạn khác		301.061.500	2.045.367.851
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	301.061.500	2.045.367.851
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.673.242.059.464	6.964.162.125.020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	31/12/2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.304.936.723.448	5.616.846.133.148
310	I. Nợ ngắn hạn		4.308.144.516.195	4.943.436.623.876
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	1.257.198.976.640	1.468.844.677.478
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.334.801.619.985	1.425.563.975.479
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	7.125.927.917	1.207.787.246
314	4. Phải trả người lao động		7.484.330.979	7.336.242.162
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	134.147.091.866	141.890.238.257
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	115.075.099.006	131.218.771.018
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	1.408.465.588.744	1.725.307.180.455
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	-	-
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	43.845.881.058	42.067.751.781
330	II. Nợ dài hạn		996.792.207.253	673.409.509.272
337	1. Phải trả dài hạn khác		63.296.943.900	-
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	908.712.638.226	665.500.000.000
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	23	24.782.625.127	7.909.509.272
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.368.305.336.016	1.347.315.991.872
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.368.305.336.016	1.347.315.991.872
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	22.1	891.164.110.000	891.164.110.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		891.164.110.000	891.164.110.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		159.880.860.000	159.880.860.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		31.410.543.422	30.753.480.378
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		285.849.822.594	265.517.541.494
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		263.765.373.376	244.272.503.057
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		22.084.449.218	21.245.038.437
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.673.242.059.464	6.964.162.125.020



Phạm Thị Thúy Nga
Người lập



Đinh Ngọc Triển
Kế Toán Trưởng



Trương Văn Việt
Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Năm 2025	Năm 2024
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	96.535.819.652	128.575.074.698	620.949.327.532	1.119.940.593.629
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	96.535.819.652	128.575.074.698	620.949.327.532	1.119.940.593.629
11	4. Giá vốn hàng bán	26	(98.850.609.835)	(129.285.173.230)	(575.494.521.272)	(1.045.210.811.095)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(2.314.790.183)	(710.098.532)	45.454.806.260	74.729.782.534
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	47.934.006.505	86.424.534.948	255.949.896.892	257.059.291.091
22	7. Chi phí tài chính	27	(64.801.017.683)	(69.851.077.574)	(230.358.811.827)	(263.755.082.441)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(60.255.563.136)	(69.851.077.574)	(202.115.919.554)	(241.641.540.997)
25	8. Chi phí bán hàng		-	-	-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(13.842.189.003)	(10.573.927.601)	(37.972.928.032)	(36.665.853.254)
30	10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(33.023.990.364)	5.289.431.241	33.072.963.293	31.368.137.930
31	11. Thu nhập khác	29	(762.646.621)	1.359.601.958	896.586.384	2.549.250.984
32	12. Chi phí khác	30	(816.186.145)	(2.328.200.960)	(4.408.166.321)	(7.153.913.534)
40	13. Lợi nhuận khác		(1.578.832.766)	(968.599.002)	(3.511.579.937)	(4.604.662.550)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(34.602.823.130)	4.320.832.239	29.561.383.356	26.763.475.380
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	6.219.677.228	(1.329.803.040)	(6.793.909.935)	(4.861.373.899)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(28.383.145.902)	2.991.029.199	22.767.473.421	21.902.101.481



Phạm Thị Thúy Nga
Người lập


Đinh Ngọc Triển
Kế Toán Trưởng


Trương Văn Việt
Tổng Giám Đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		29.561.383.356	26.763.475.380
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao và hao mòn	12, 13	11.845.471.452	13.716.575.423
3	Các khoản dự phòng		19.118.658.580	2.921.223.429
5	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.188.198.408)	(35.634.424.464)
6	Chi phí lãi vay		202.115.919.554	241.641.540.997
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		261.453.234.534	249.408.390.765
9	Tăng, giảm các khoản phải thu		381.800.368.604	(871.283.553.854)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(69.880.723.966)	544.417.436.723
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(310.275.727.905)	(350.577.249.451)
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		20.182.588.649	(19.748.564.204)
14	Tiền lãi vay đã trả		(155.565.802.931)	(219.189.804.355)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(11.622.786.444)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		127.713.936.985	(678.596.130.820)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(678.727.000)	-
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	30.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(28.076.376.340)	(21.440.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		21.440.000.000	296.897.892.105
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(63.296.943.900)	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.022.536.632	53.354.555.333
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(68.589.510.608)	328.842.447.438
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay và trái phiếu		1.810.046.337.803	1.608.124.267.652
34	Tiền trả nợ gốc vay và trái phiếu		(1.883.675.291.288)	(1.269.208.620.765)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(73.628.953.485)	338.915.646.887

CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS
 HỒ SƠ

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(14.504.527.108)	(10.838.036.495)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		91.382.387.607	102.220.424.102
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	76.877.860.499	91.382.387.607



Phạm Thị Thúy Nga
Người lập



Đinh Ngọc Triển
Kế Toán Trưởng



Trương Văn Việt
Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102056613 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh (nay là sở Tài Chính Thành Phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 7 tháng 12 năm 2007, sau đó được điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0305371707 vào ngày 28 tháng 8 năm 2010 và lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 21 vào ngày 09 tháng 10 năm 2025.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 230 người (tại ngày 01/01/2025 là: 209 người)

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có một công ty con là Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu ("Bình Triệu").

Bình Triệu là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0301888974 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là sở Tài Chính Thành Phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 29 tháng 12 năm 1999 và các giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó Bình Triệu có trụ sở chính đăng ký tại số 207C Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Bình Triệu là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 Công ty nắm giữ 95.24% quyền sở hữu và quyền biểu quyết tại Bình Triệu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản dở dang

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Khấu hao

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

Máy móc, thiết bị	03 - 10 năm
Phương tiện vận tải	04 - 08 năm
Thiết bị văn phòng	03 năm
Phần mềm máy tính	03 năm

3.7 Chi phí trả trước

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

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

3.8 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

07
T
H
T
C
H

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.10 Các khoản dự phòng

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

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 0.25% đến 0.5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

3.11 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh.

3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

N
 IN
 NS
 HỒ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Quý khen thưởng, phúc lợi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận như một khoản phải trả trên báo cáo tài chính riêng sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và được công bố bởi Hội đồng Quản trị Công ty.

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Thuế (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.16 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Tiền mặt	9.128.842	226.566.405
Tiền gửi ngân hàng	67.217.997.538	81.802.259.897
Các khoản tương đương tiền (*)	9.650.734.119	9.353.561.305
TỔNG CỘNG	76.877.860.499	91.382.387.607

(*) Số dư tại ngày 31/12/2025 bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất từ 4,3% đến 4,5%/ năm.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Tiền gửi có hạn gốc trên 3 tháng và dưới 12 tháng tại các ngân hàng (*)	18.857.487.429	40.162.815.035
TỔNG CỘNG	18.857.487.429	40.162.815.035

(*) Số dư tại ngày 31/12/2025 bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc từ sáu (6) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất 5,5%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	2.182.692.652.313	2.816.056.356.339
Phải thu các bên khác	350.674.738.442	761.354.043.362
<i>Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải</i>	8.620.506.122	8.620.506.122
<i>Các bên khác</i>	342.054.232.320	752.733.537.240
TỔNG CỘNG	2.533.367.390.755	3.577.410.399.701
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(8.715.090.093)	(8.715.090.093)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.524.652.300.662	3.568.695.309.608

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. NỢ QUÁ HẠN

	31/12/2025		31/12/2024		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Quá hạn thanh toán từ 2 năm đến dưới 3 năm	18.317.254.725	(18.317.254.725)	16.071.712.000	(16.071.712.000)	
Khả năng thu hồi thấp	8.715.090.093	(8.715.090.093)	8.715.090.093	(8.715.090.093)	
TỔNG CỘNG	27.032.344.818	(27.032.344.818)	24.786.802.093	(24.786.802.093)	
Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn và trả trước cho người bán:					
					VND
Số đầu năm					31/12/2024
Dự phòng trích lập trong năm				24.786.802.093	24.786.802.093
Hoàn nhập dự phòng trong năm				2.722.482.725	-
Số cuối năm				(476.940.000)	-
				27.032.344.818	24.786.802.093

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Trả trước cho các bên liên quan	1.305.447.647.870	1.878.098.819.829
(Thuyết minh số 32)		
Trả trước cho các bên khác	932.668.259.238	230.233.922.422
<i>Công ty CP Địa ốc Thép Việt Nam Quang Huy</i>	13.000.000.000	13.000.000.000
<i>Các bên khác</i>	919.668.259.238	217.233.922.422
TỔNG CỘNG	2.238.115.907.108	2.108.332.742.251
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(18.317.254.725)	(15.594.772.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.219.798.652.383	2.092.737.970.251

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Ngắn hạn	743.782.829.957	208.852.134.167
Khác	743.782.829.957	208.852.134.167
<i>Trong đó</i>	-	-
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	607.537.110.003	64.953.646.775
<i>Phải thu các bên khác</i>	136.245.719.954	143.898.487.392
Dài hạn	10.000.000	10.000.000
Đặt cọc thuê văn phòng	10.000.000	10.000.000
TỔNG CỘNG	743.792.829.957	208.862.134.167
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	-	(476.940.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	743.792.829.957	208.385.194.167

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Chi phí nguyên vật liệu	844.010.564	844.010.564
Chi phí các công trình dở dang (*)	521.845.065.184	441.329.172.394
Bất động sản dở dang (**)	-	10.635.168.824
TỔNG CỘNG	522.689.075.748	452.808.351.782

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Công trình Thi Sách - Vũng Tàu Pearl	68.496.498.950	88.297.825.586
Tổ hợp du lịch thương mại giải trí Merryland Quy Nhơn - Hollywood Hills	39.475.508.730	39.369.993.730
Công trình Đại Phú	126.066.343.324	32.246.002.328
Công trình Khải Vy	6.511.924.566	27.584.897.819
Công trình khu nhà ở Bình Trưng Tây	10.520.021.734	19.293.181.716
Công trình Resort Phát Đạt (HT, biệt thự mẫu, nhà phục vụ hồ bơi)	18.915.049.800	18.902.549.799
Công trình Hưng Thịnh Quy Nhơn	18.461.412.861	17.879.390.612
Công trình Citilight	10.904.639.701	17.146.622.758
Công trình Nguyễn Tất Thành	8.560.697.924	10.108.845.604
Các công trình khác	213.932.967.594	170.499.862.442
TỔNG CỘNG	521.845.065.184	441.329.172.394

(**) Bất động sản dở dang là chi phí liên quan đến Dự án Chung cư Cao tầng Sông Đà - Thăng Long tại Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Ngắn hạn	13.343.750	18.451.626.048
Dài hạn	301.061.500	2.045.367.851
TỔNG CỘNG	314.405.250	20.496.993.899

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào ngày 31/12/2024	110.539.176.452	4.197.598.694	2.359.643.310	117.096.418.456
Mua mới trong năm	48.975.000	-	-	48.975.000
Vào ngày 31/12/2025	110.588.151.452	4.197.598.694	2.359.643.310	117.145.393.456
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	27.745.294.824	3.857.598.694	2.359.643.310	33.962.536.828
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Vào ngày 31/12/2024	(75.614.917.274)	(4.022.271.105)	(2.244.134.258)	(81.881.322.637)
Khấu hao trong năm	(11.503.224.674)	(115.119.282)	(115.509.052)	(11.733.853.008)
Vào ngày 31/12/2025	(87.118.141.948)	(4.137.390.387)	(2.359.643.310)	(93.615.175.645)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31/12/2024	34.924.259.178	175.327.589	115.509.052	35.215.095.819
Vào ngày 31/12/2025	23.470.009.504	60.208.307	-	23.530.217.811

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>VND</i> Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
Vào ngày 31/12/2024	659.367.800
Số tăng trong năm	629.752.000
Vào ngày 31/12/2025	1.289.119.800
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31/12/2024	(659.367.800)
Hao mòn trong năm	(111.618.444)
Vào ngày 31/12/2025	(770.986.244)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31/12/2024	-
Vào ngày 31/12/2025	518.133.556

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Chi tiết khoản đầu tư của Công ty vào công ty con như sau:

	<i>VND</i> Ngày 31/12/2024 và ngày 31/12/2025		
	<i>Tỷ lệ sở hữu</i> (%)	<i>Giá gốc đầu tư</i> VND	<i>Dự phòng</i> VND
Bình Triệu	95,24	371.421.661.000	-

15. ĐẦU TƯ GÓP VỐN ĐƠN VỊ KHÁC

	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	31/12/2025 Giá gốc	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	31/12/2024 Giá gốc
Công ty TNHH phát triển nhà TTD HOPE (*)	15%	63.296.943.900	-	-
TỔNG CỘNG	15%	63.296.943.900	-	-

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Phải trả các bên khác	1.226.603.318.032	1.437.900.273.873
<i>Công ty CP Xây dựng Thương mại Hải Đăng Thái Bình</i>	133.493.139.919	197.759.249.940
<i>Công ty Cổ phần TM DV Xây dựng Thanh Vinh</i>	73.003.748.674	110.803.892.363
<i>Các bên khác</i>	1.020.106.429.439	1.129.337.131.570
Phải trả các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	30.595.658.608	30.944.403.605
TỔNG CỘNG	<u>1.257.198.976.640</u>	<u>1.468.844.677.478</u>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Trả trước từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	1.314.696.913.985	1.405.494.990.479
Trả trước từ khách hàng khác	20.104.706.000	20.068.985.000
TỔNG CỘNG	<u>1.334.801.619.985</u>	<u>1.425.563.975.479</u>

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

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Thuế giá trị gia tăng	(107.482.935.517)	(82.856.345.852)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.793.893.935	861.373.898
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(9.555.752)	-
Thuế thu nhập cá nhân	331.733.517	330.491.790
Các thuế khác	300.465	15.921.558
TỔNG CỘNG	<u>(100.366.563.352)</u>	<u>(81.648.558.606)</u>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Chi phí phải trả công trình dở dang	37.806.841.703	92.341.642.470
Chi phí lãi vay	95.947.512.410	49.397.395.787
Dịch vụ thuê ngoài	392.737.753	151.200.000
TỔNG CỘNG	<u>134.147.091.866</u>	<u>141.890.238.257</u>

7-C
TỶ
IẢN
THU
CƠP
HỘY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn	6.799.388.868	21.209.290.183
Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	108.275.710.138	110.009.480.835
TỔNG CỘNG	115.075.099.006	131.218.771.018

21. VAY

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Ngắn hạn	1.408.465.588.744	1.725.307.180.455
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	79.500.000.000	39.742.089.849
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	49.500.000.000	58.690.558.199
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN TP.HCM	400.000.000.000	400.000.000.000
Ngân Hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - CN Bắc Sài Gòn	508.667.590.536	559.875.256.615
Ngân hàng TMCP Quân Đội	-	81.355.938.654
Ngân hàng TMCP Phương Đông	23.861.030.462	48.868.523.088
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	346.936.967.746	360.141.295.502
Phát hành trái phiếu ngắn hạn (*)	-	176.633.520.548
Dài hạn	908.712.638.226	665.500.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	142.500.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	908.712.638.226	523.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.317.178.226.970	2.390.807.180.455

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
					VND
Năm trước					
Vào ngày 01/01/2024	891.164.110.000	159.880.860.000	28.966.683.796	248.978.951.374	1.328.990.605.170
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	21.902.101.481	21.902.101.481
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.786.796.582	(1.786.796.582)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.576.714.779)	(3.576.714.779)
Vào ngày 31/12/2024	891.164.110.000	159.880.860.000	30.753.480.378	265.517.541.494	1.347.315.991.872
Năm nay					
Vào ngày 01/01/2025	891.164.110.000	159.880.860.000	30.753.480.378	265.517.541.494	1.347.315.991.872
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	22.767.473.421	22.767.473.421
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	657.063.044	(657.063.044)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.778.129.277)	(1.778.129.277)
Vào ngày 31/12/2025	891.164.110.000	159.880.860.000	31.410.543.422	285.849.822.594	1.368.305.336.016

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu

	VND	
	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	31/12/2025	31/12/2024
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	89.116.411	89.116.411
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	89.116.411	89.116.411
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	89.116.411	89.116.411

22.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	891.164.110.000	891.164.110.000
Phát hành cổ phiếu	-	-
Số cuối năm	891.164.110.000	891.164.110.000

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Dự phòng phải trả dài hạn	24.782.625.127	7.909.509.272
TỔNG CỘNG	24.782.625.127	7.909.509.272

24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	31/12/2025	31/12/2024
Quỹ khen thưởng	12.435.337.636	11.314.271.403
Quỹ phúc lợi	31.410.543.422	30.753.480.378
TỔNG CỘNG	43.845.881.058	42.067.751.781

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ

	VND	
	Quý 04 năm 2025	Quý 04 năm 2024
Doanh thu hợp đồng xây dựng	96.535.819.652	52.273.339.910
Doanh thu dịch vụ khác	-	76.301.734.788
TỔNG CỘNG	96.535.819.652	128.575.074.698
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên liên quan	96.535.819.652	52.273.339.910
Doanh thu đối với bên khác	-	76.301.734.788

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Quý 04 năm 2025	Quý 04 năm 2024
Lợi nhuận từ HĐHTĐT	-	1.054.243.878
Hỗ trợ bù đắp tài chính	45.441.722.534	81.760.777.427
Lãi tiền gửi	2.492.283.971	3.609.513.643
TỔNG CỘNG	47.934.006.505	86.424.534.948

26. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Quý 04 năm 2025	Quý 04 năm 2024
Giá vốn hợp đồng xây dựng	98.850.609.835	72.935.659.684
Giá vốn dịch vụ khác	-	56.349.513.546
TỔNG CỘNG	98.850.609.835	129.285.173.230

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Quý 04 năm 2025	Quý 04 năm 2024
Chi phí lãi vay	60.255.563.136	69.851.077.574
Lãi trái phiếu	-	-
Khác	4.545.454.547	-
TỔNG CỘNG	64.801.017.683	69.851.077.574

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Quý 04 năm 2025	Quý 04 năm 2024
Chi phí nhân viên	9.932.745.543	7.992.781.805
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.172.930.246	1.611.634.522
Chi phí khấu hao và hao mòn	14.030.489	110.663.908
Chi phí khác	2.722.482.725	858.847.366
TỔNG CỘNG	13.842.189.003	10.573.927.601

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THU NHẬP KHÁC

	VND	
	Quý 04 năm 2025	Quý 04 năm 2024
Thu nhập khác	(762.646.621)	1.359.601.958
TỔNG CỘNG	(762.646.621)	1.359.601.958

30. CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Quý 04 năm 2025	Quý 04 năm 2024
Khác	816.186.145	2.328.200.960
TỔNG CỘNG	816.186.145	2.328.200.960

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong kỳ này là 20% thu nhập chịu thuế (2025: 20%).

31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Quý 04 năm 2025	Quý 04 năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(6.219.677.228)	1.329.803.040
TỔNG CỘNG	(6.219.677.228)	1.329.803.040

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

	VND	
	Quý 04 năm 2025	Quý 04 năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(34.602.823.130)	4.320.832.239
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty (20%)	6.920.564.626	(864.166.448)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	(163.237.229)	(465.636.592)
Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP các năm trước chuyển sang	(537.650.169)	-
Điều chỉnh tăng/giảm thuế TNDN phải nộp	-	-
Chi phí thuế TNDN ước tính	6.219.677.228	(1.329.803.040)

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cp Cơ Khí Và Xây Dựng Bình Triệu (Btc)	Công ty con trực tiếp
Công ty Cp Tm Và Dv Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty Cp Dv Giải Trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty Cp Tập Đoàn Hưng Thịnh	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty Cp Hưng Thịnh Hospitality	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty Cp Hưng Thịnh Land	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty Cp Hưng Thịnh Investment	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty Cp Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đại Phúc	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cp Đầu Tư Và Dịch Vụ H.B.C	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cp Đầu Tư Và Xây Dựng Indec	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cp Khải Huy Quân	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cp Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc Kim Cúc	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cp Đầu Tư Ngôi Sao Gia Định	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cp Bất Động Sản Thuận An	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Xd Tm Thuận Thành Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cp Xây Dựng Và Thương Mại Tân Văn Hoa	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cp Đt Xây Dựng Vinatex	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty CP Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh Thương Mại Ngọc Lan	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty CP Địa ốc Vĩnh Tiến	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Chi nhánh Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh - Chi nhánh Quy Nhơn	Chi nhánh Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Hưng Thịnh	Dịch vụ xây dựng	56.615.395.588	-
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	-	9.061.557.158
Công Ty CP Dịch Vụ Giải Trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	35.561.417.967	50.539.408.993
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	-	25.172.065.688
	Dịch vụ khác	-	3.208.783.561
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Khải Thịnh	Lãi hợp tác đầu tư	-	1.054.243.878
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	20.084.496.982	18.012.521.492
Công Ty CP Xây Dựng Và Thương Mại Tân Văn Hoa	Dịch vụ xây dựng	4.359.006.097	-
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	14.575.110.346	13.462.764.398
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc Kim Cúc	Hỗ trợ bù đắp tài chính	3.903.538.206	5.018.644.321
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc BMC Quy Nhơn	Hỗ trợ bù đắp tài chính	3.557.563.572	5.262.998.772
Công ty Cp Tm Và Dv Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	Mua dịch vụ	16.543.159	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Indec	Mua dịch vụ	-	48.132.761.660
Công Ty Cổ Phần Cam Ranh Mystery	Hỗ trợ bù đắp tài chính	-	5.055.562.114
Công Ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Linh Đàm	Dịch vụ xây dựng	-	1.733.930.917
Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh Cây Xanh Hưng Lộc	Mua dịch vụ	-	793.219.420
Công ty Cổ phần Property X	Hỗ trợ bù đắp tài chính	-	714.663.484

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:
VND

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công Ty CP Dịch Vụ Giải Trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	518.384.527.821	1.288.415.099.658
Công Ty CP Xây Dựng Và Thương Mại Tân Văn Hoa	Dịch vụ xây dựng	505.233.774.876	469.821.533.640
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	Dịch vụ xây dựng	483.205.889.327	-
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Hưng Thịnh	Dịch vụ xây dựng	361.934.084.747	274.696.397.024
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc Kim Cúc	Dịch vụ xây dựng	133.890.894.670	176.148.387.374
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc BMC Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	131.531.146.075	185.693.093.609
Công Ty Cổ Phần Cơ Khí Và Xây Dựng Bình Triệu	Dịch vụ xây dựng	22.680.808.049	65.206.565.485
Công Ty CP BĐS Thuận An	Dịch vụ xây dựng	13.234.899.623	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Ngôi Sao Gia Định	Dịch vụ xây dựng	8.350.454.331	8.690.454.331
Công Ty Cổ phần du lịch Minh Tuấn Sông Ray	Dịch vụ xây dựng	4.246.172.794	4.246.172.794
Công ty TNHH Đầu tư BĐS Linh Đàm	Dịch vụ xây dựng	-	188.989.505.675
Công Ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Thành Phát	Dịch vụ xây dựng	-	53.299.323.061
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Dịch vụ xây dựng	-	41.961.683.833
Công Ty Cổ Phần Khải Huy Quân	Dịch vụ xây dựng	-	37.182.930.517
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sông Tiên	Dịch vụ xây dựng	-	21.657.309.838
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Thương Mại Ngọc Lan	Dịch vụ xây dựng	-	47.899.500
TỔNG CỘNG		2.182.692.652.313	2.816.056.356.339

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cp Đầu Tư Và Xây Dựng Indec	Mua dịch vụ	29.433.176.732	29.433.176.732
Công ty Cp Hưng Thịnh Hospitality	Mua dịch vụ	640.955.200	-
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Mua dịch vụ	209.856.000	815.707.955
Công ty Cp Tập Đoàn Hưng Thịnh	Mua dịch vụ	181.374.064	181.374.064
Công ty CP Địa ốc Vĩnh Tiến	Mua dịch vụ	82.500.000	82.500.000
Công ty Cp Tm Và Dv Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	Mua dịch vụ	47.796.612	-
Công ty CP Bê Tông Hưng Thịnh Bình Định	Mua dịch vụ	-	392.682.293
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh - Chi nhánh Quy Nhơn	Mua dịch vụ	-	38.962.561
TỔNG CỘNG		30.595.658.608	30.944.403.605

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>			
Công ty Cp Dv Giải Trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Mua dịch vụ	1.080.425.194.572	584.627.664.340
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	Mua dịch vụ	165.000.000.000	-
Công ty Cp Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc Kim Cúc	Mua dịch vụ	34.050.742.988	34.050.742.988
Công ty Cp Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	Mua dịch vụ	25.140.273.207	25.140.273.207
Công ty Cp Đầu Tư Và Xây Dựng Indec	Mua dịch vụ	831.437.103	1.234.280.139.294
TỔNG CỘNG		<u>1.305.447.647.870</u>	<u>1.878.098.819.829</u>

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>31/12/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>			
Công ty Cp Dv Giải Trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	803.299.017.219	675.549.512.964
Công ty Cp Đầu Tư Và Dịch Vụ H.B.C	Dịch vụ xây dựng	274.744.865.000	-
Công ty Cp Tm Và Dv Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	Dịch vụ xây dựng	119.220.762.502	119.220.762.502
Công ty TNHH Đại Phúc	Dịch vụ xây dựng	112.898.194.795	212.450.340.183
Công ty CP Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	Dịch vụ xây dựng	4.246.172.794	72.175.160.000
Công ty TNHH Xd Tm Thuận Thành Phát	Dịch vụ xây dựng	121.894.200	10.044.000
Công ty Cp Khải Huy Quân	Dịch vụ xây dựng	68.526.000	-
Công ty Cp Tập Đoàn Hưng Thịnh	Dịch vụ xây dựng	63.682.200	197.758.383.830
Công ty Cp Đầu Tư Ngôi Sao Gia Định	Dịch vụ xây dựng	33.799.275	15.066.000
Công ty CP Địa ốc Vĩnh Tiến	Dịch vụ xây dựng	-	69.900.000.000
Công ty Cp Đầu Tư Và Xây Dựng Indec	Dịch vụ xây dựng	-	58.380.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Dịch vụ xây dựng	-	35.721.000
TỔNG CỘNG		<u>1.314.696.913.985</u>	<u>1.405.494.990.479</u>

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		31/12/2025	31/12/2024
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cp Hưng Thịnh Land	Đặt cọc mua cổ phần	489.205.000.000	-
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	Hỗ trợ bù đắp tài chính	39.372.751.516	-
Công ty Cp Dv Giải Trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Hỗ trợ bù đắp tài chính	36.346.329.230	25.172.065.688
	Khác	-	6.975.616.438
Công ty Cp Xây Dựng Và Thương Mại Tân Văn Hoa	Hỗ trợ bù đắp tài chính	28.902.183.455	13.462.764.398
Công ty Cp Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc Kim Cúc	Hỗ trợ bù đắp tài chính	8.140.531.207	5.018.644.321
Công ty Cp Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	Hỗ trợ bù đắp tài chính	5.570.314.595	5.262.998.772
Công ty Cp Tập Đoàn Hưng Thịnh	Hỗ trợ bù đắp tài chính	-	9.061.557.158
TỔNG CỘNG		607.537.110.003	64.953.646.775

33. THU NHẬP CỦA QUẢN LÝ CHỦ CHỐT

Họ và tên	Chức vụ	VND	
		Năm 2025	Năm 2024
Thù lao Hội đồng Quản trị		357.300.000	442.800.000
Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch	108.000.000	108.000.000
Ông Trương Văn Việt	Phó Chủ tịch thường trực	86.400.000	86.400.000
Ông Cao Minh Hiếu	Phó Chủ tịch (đến ngày 28/06/2024)	-	43.200.000
Ông Trần Quốc Văn	Thành viên (từ ngày 28/06/2024)	27.450.000	43.200.000
Ông Lê Thiệu Bình	Thành viên (đến ngày 28/06/2024)	-	27.000.000
Bà Đỗ Thị Liên Chi	Thành viên độc lập (từ ngày 28/06/2024)	27.450.000	27.000.000
Ông Đặng Văn Vũ Duy	Thành viên độc lập	54.000.000	54.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Long	Thư ký	54.000.000	54.000.000
Lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc		1.912.628.200	2.392.823.400
Ông Trương Văn Việt	Tổng Giám đốc	532.260.900	623.106.300
Ông Trần Tiến Thanh	Phó Tổng Giám đốc	657.588.400	1.039.098.600
Ông Trần Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	722.778.900	730.618.500

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Phạm Thị Thúy Nga
Người lập



Đinh Ngọc Triển
Kế toán trưởng



Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

