CÔNG TY CỔ PHẦN **HƯNG THỊNH INCONS** ***HUNG THINH INCONS*** ***JOINT STOCK COMPANY***	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **Independence - Freedom - Happiness**
Số: 03/TB-HTN No: 03/TB-HTN	*Thành phố Hồ Chí Minh , ngày 30 tháng 03 năm 2026* *Ho Chi Minh City, Mar 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 Năm 2025;
- *Separate and Consolidated Financial Statements for the year 2025;*
- Giải trình về chênh lệch lợi nhuận sau thuế của BCTC hợp nhất năm 2025 so với năm 2024.
- *Explanation of the variance in consolitated profit after tax between the 2025 and 2024 financial statements.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/03/2026 tại đường dẫn: www.hungthinhincons.com.vn/Quan hệ cổ đông/Thông tin cổ đông

3. This information was published on the company's website on March 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 Năm 2025
- *Separate Financial Statements Year 2025*
- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý Năm 2025
- *Consolidated Financial Statements Year 2025*
- *Giải trình lợi nhuận sau thuế thay đổi hơn 10% so với cùng kỳ.*
- *Explanation of profit after tax change of more than 10% compared to the same period.*

Người đại diện theo pháp luật
Legal representative

TỔNG GIÁM ĐỐC
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

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

TRƯƠNG VAN VIET

Báo cáo Tài chính hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(Đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo Kiểm toán độc lập	04
Báo cáo Tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 44
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 44

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

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

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch
Ông Trương Văn Việt	Phó Chủ tịch thường trực
Ông Trần Quốc Văn	Thành viên
Bà Đỗ Thị Liên Chi	Thành viên độc lập
Ông Đặng Văn Vũ Duy	Thành viên độc lập

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

Các thành viên Ủy ban kiểm toán trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Đỗ Thị Liên Chi	Chủ tịch Ủy ban
Ông Trần Quốc Văn	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là ông Trương Văn Việt – Tổng Giám đốc.

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

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

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

- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS

Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Số: 260326.010/BCTC.FIS2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons ("Công ty") được lập ngày 26/03/2026, từ trang 05 đến trang 44 bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính 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.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

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

Nguyễn Phạm Hùng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 2893-2025-002-1

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31/12/2025

Mã số		TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A.**	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**6.786.730.453.512**	**7.120.955.383.085**
110	**I.**	**Tiền và tương đương tiền**	**3**	**81.635.659.879**	**95.184.839.433**
111	1.	Tiền		71.984.925.760	85.831.278.128
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	4	18.857.487.429	40.162.815.035
130	**III.**	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**6.041.803.852.392**	**6.416.886.936.077**
131	1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.672.883.851.702	3.690.198.815.087
132	2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2.238.668.454.263	2.108.750.690.106
136	3.	Phải thu ngắn hạn khác	7	1.158.317.125.219	643.757.466.951
137	4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(28.065.578.792)	(25.820.036.067)
140	**IV.**	**Hàng tồn kho**		**535.384.813.222**	**465.504.089.256**
141	1.	Hàng tồn kho	9	535.384.813.222	465.504.089.256
150	**V.**	**Tài sản ngắn hạn khác**		**109.048.640.590**	**103.216.703.284**
151	1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	12	13.343.750	18.451.626.048
152	2.	Thuế GTGT được khấu trừ		109.025.741.088	84.765.077.236
153	3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		9.555.752	-
200	**B.**	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**572.746.549.693**	**535.432.017.901**
210	**I.**	**Các khoản phải thu dài hạn**		**28.710.000.000**	**28.710.000.000**
216	1.	Phải thu dài hạn khác	7	28.710.000.000	28.710.000.000
220	**II.**	**Tài sản cố định**	**11**	**216.720.776.673**	**232.356.290.203**
221	1.	Tài sản cố định hữu hình		216.202.643.117	232.356.290.203
222		*- Nguyên giá*		*335.615.268.402*	*335.566.293.402*
223		*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(119.412.625.285)*	*(103.210.003.199)*
227	2.	Tài sản cố định vô hình		518.133.556	-
228		*- Nguyên giá*		*1.335.519.800*	*705.767.800*
229		*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(817.386.244)*	*(705.767.800)*
230	**III.**	**Bất động sản đầu tư**	**10**	**194.780.587.785**	**200.034.351.830**
231		*- Nguyên giá*		*218.603.834.786*	*218.603.834.786*
232		*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(23.823.247.001)*	*(18.569.482.956)*
250	**V.**	**Đầu tư tài chính dài hạn**		**63.296.943.900**	-
253	1.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4	63.296.943.900	-
260	**VI.**	**Tài sản dài hạn khác**		**69.238.241.335**	**74.331.375.868**
261	1.	Chi phí trả trước dài hạn	12	301.061.500	2.045.367.851
262	2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29	63.289.766.102	63.411.500.723
269	3.	Lợi thế thương mại		5.647.413.733	8.874.507.294
270		**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**7.359.477.003.205**	**7.656.387.400.986**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025
(Tiếp theo)

Mã số		NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**5.801.638.580.016**	**6.114.406.042.070**
310	**I.**	**Nợ ngắn hạn**		**4.804.831.372.763**	**5.439.582.436.718**
311	1.	Phải trả người bán ngắn hạn	13	1.259.767.575.283	1.471.760.455.189
312	2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	1.334.801.619.985	1.425.563.975.479
313	3.	Thuế và các khoản phải nộp	16	237.899.221.595	232.435.150.306
314	4.	Phải trả người lao động		7.484.330.979	7.361.357.162
315	5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	15	344.471.096.500	352.239.907.995
319	6.	Phải trả ngắn hạn khác	17	168.096.058.619	182.846.658.351
320	7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	1.408.465.588.744	1.725.307.180.455
322	8.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		43.845.881.058	42.067.751.781
330	**II.**	**Nợ dài hạn**		**996.807.207.253**	**674.823.605.352**
337	1.	Phải trả dài hạn khác	17	63.311.943.900	1.414.096.080
338	2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	908.712.638.226	665.500.000.000
342	3.	Dự phòng phải trả dài hạn	18	24.782.625.127	7.909.509.272
400	**D.**	**NGUỒN VỐN**		**1.557.838.423.189**	**1.541.981.358.916**
410	**I.**	**Vốn chủ sở hữu**	**20**	**1.557.838.423.189**	**1.541.981.358.916**
411	1.	Vốn góp của chủ sở hữu		891.164.110.000	891.164.110.000
411a		*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*891.164.110.000*	*891.164.110.000*
412	2.	Thặng dư vốn 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		448.230.873.965	432.923.165.325
421a		*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*430.513.325.533*	*408.303.701.519*
421b		*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*17.717.548.432*	*24.619.463.806*
429	5.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		27.152.035.802	27.259.743.213
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**7.359.477.003.205**	**7.656.387.400.986**

Vũ Thị Gái	**Đinh Ngọc Triển**	**Trương Văn Việt**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2025

Mã số		CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	**1.**	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**21**	**630.688.865.509**	**1.140.492.454.254**
02	2.	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3.**	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**630.688.865.509**	**1.140.492.454.254**
11	**4.**	**Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**	**22**	**587.881.363.603**	**1.060.292.047.657**
20	**5.**	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**42.807.501.906**	**80.200.406.597**
21	6.	Doanh thu hoạt động tài chính	23	257.790.841.278	260.311.200.360
22	7.	Chi phí tài chính	24	230.358.811.827	263.755.082.441
23		*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*202.115.919.554*	*241.641.540.997*
25	8.	Chi phí bán hàng		-	-
26	9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	41.623.579.402	40.475.177.021
30	**10.**	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**28.615.951.955**	**36.281.347.495**
31	11.	Thu nhập khác	26	1.334.770.182	2.549.250.984
32	12.	Chi phí khác	27	4.709.342.586	7.688.184.820
40	**13.**	**Lợi nhuận khác**		**(3.374.572.404)**	**(5.138.933.836)**
50	**14.**	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**25.241.379.551**	**31.142.413.659**
51	15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	6.793.909.935	7.431.980.287
52	16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29	121.734.621	(1.901.760.048)
60	**17.**	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**18.325.734.995**	**25.612.193.420**
61	18.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ		18.400.572.635	25.276.526.849
62	19.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(74.837.640)	335.666.571
70	**20.**	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**30**	**199**	**264**

Vũ Thị Gái	**Đinh Ngọc Triển**	**Trương Văn Việt**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**1. Lợi nhuận trước thuế**		**25.241.379.551**	**31.142.413.659**
	2. Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định, phân bổ lợi		24.795.098.136	26.122.523.044
03	Các khoản dự phòng		19.118.658.580	2.921.223.429
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(2.845.930.820)	(38.886.333.733)
06	Chi phí lãi vay		202.115.919.554	241.641.540.997
08	**3. Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**268.425.125.001**	**262.941.367.396**
09	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		838.484.891.797	(883.300.149.373)
10	(Tăng)/Giảm hàng tồn kho		(69.880.723.966)	544.417.436.724
11	(Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế TNDN phải nộp)		(309.936.796.297)	(351.455.718.613)
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		(1.206.539.714)	(11.622.786.444)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**590.502.742.539**	**(677.958.218.869)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(678.727.000)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	30.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(21.440.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		21.440.000.000	296.897.892.105
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(63.296.943.900)	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(489.205.000.000)	-
27	7. Tiền lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận		1.317.702.292	54.616.358.643
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(530.422.968.608)**	**330.104.250.748**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		1.810.046.337.803	1.608.124.267.652
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(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**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(13.549.179.554)**	**(8.938.321.234)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**95.184.839.433**	**104.123.160.667**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**3**	**81.635.659.879**	**95.184.839.433**

Vũ Thị Gái	**Đinh Ngọc Triển**	**Trương Văn Việt**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ của Công ty là 891.164.110.000 VND, tương đương 89.116.411 cổ phiếu, mệnh giá 1 cổ phiếu là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và công ty con tại ngày 31/12/2025 lần lượt là 230 người và 02 người (tại ngày 01/01/2025 là 210 người và 01 người).

Ngành nghề kinh doanh

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm, các sự kiện có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

- Giá trị được nghiệm thu và chấp nhận thanh toán giảm so với năm 2024 do tiến độ hoàn thành các công trình thực hiện và việc chấp nhận nghiệm thu của các chủ đầu tư cũng như ảnh hưởng từ tình hình chung của thị trường kinh doanh bất động sản. Điều này dẫn đến, doanh thu và giá vốn giảm 509 tỷ VND và 472 tỷ VND so với năm 2024;

- Trong năm, Công ty đã thanh toán toàn bộ trái phiếu còn dư nợ và được các trái chủ miễn tiền lãi và tiền lãi phạt chậm thanh toán cho giai đoạn từ ngày 05/07/2023 đến ngày thanh toán toàn bộ dư nợ gốc trái phiếu theo Nghị quyết người sở hữu trái phiếu ngày 20/03/2025. Ngoài ra, Công ty cũng đã thanh toán một phần các khoản vay ngân hàng dẫn đến Chi phí hoạt động tài chính giảm 33 tỷ VND so với năm trước.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty có một công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính là Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu với tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết là 95,24%.

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của công ty con do Công ty kiểm soát được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

2.4. Ước tính kế toán

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

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Dự phòng phải trả

- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;
- Ước tính giá vốn xây dựng.

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

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

2.8. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được Công ty căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua

bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.10.Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

2.11.Bất động sản đầu tư

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

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

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

▸ Trung tâm thương mại	47 năm

2.12.Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

2.13.Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

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

2.14.Các khoản nợ phải trả

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

2.15.Vay

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

2.16.Chi phí đi vay

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

2.17.Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như:

chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn công trình... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

2.18.Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

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

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 2,5% đến 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về thời gian và chi phí bảo hành thực tế.

2.19.Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.20.Doanh thu

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

Doanh thu Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.21. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

Giá vốn hợp đồng xây dựng được ước tính dựa trên dự toán giá vốn Công ty xây dựng cho từng công trình.

2.22. Chi phí tài chính

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

2.23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.24.Lãi trên cổ phiếu

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

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

2.25.Các bên liên quan

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

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

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

2.26.Thông tin bộ phận

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

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

3. Tiền và tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	12.997.433	231.434.996
Tiền gửi ngân hàng	71.971.928.327	85.599.843.132
Các khoản tương đương tiền (i)	9.650.734.119	9.353.561.305
	81.635.659.879	**95.184.839.433**

(i) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3%/năm đến 4,5%/năm. Công ty đã thế chấp toàn bộ số dư này nhằm đảm bảo cho các khoản vay (Thuyết minh số 19).

4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	18.857.487.429	40.162.815.035
	18.857.487.429	**40.162.815.035**

(i) Tại ngày 31/12/2025, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại, với lãi suất 5,5%/năm và đã được thế chấp toàn bộ nhằm đảm bảo cho các khoản vay (Thuyết minh số 19).

b) Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Phát triển nhà TTD Hope	63.296.943.900	-	-	-
	63.296.943.900	**-**	**-**	**-**

Trong năm, Công ty đã góp vốn thành lập Công ty TNHH Phát triển nhà TTD Hope với số tiền 63.296.943.900 VND tương ứng 15% vốn điều lệ. Việc góp vốn được Hội đồng quản trị Công ty thông qua theo các Nghị quyết số 08/2024/NQ/HĐQT ngày 12/04/2024 và Nghị quyết số 05/2025/NQ/HĐQT ngày 11/03/2025. Toàn bộ nguồn vốn đầu tư được hình thành từ tiền nhận hợp tác kinh doanh tại Thuyết minh số 17 (ii).

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

Thông tin chi tiết về khoản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2025 như sau:

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

5. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	**2.189.545.918.283**	**-**	**2.780.383.864.873**	**-**
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	518.384.527.821	-	1.288.415.099.658	-
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	505.233.774.876	-	469.821.533.640	-
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	361.934.084.747	-	274.696.397.024	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Linh Đàm	-	-	188.989.505.675	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	131.531.146.075	-	185.693.093.609	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	133.890.894.670	-	176.148.387.374	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	-	-	53.299.323.061	-
Công ty CP Đầu tư Việt Tâm	-	-	41.961.683.833	-
Công ty CP Khải Huy Quân	-	-	37.182.930.517	-
Công ty Cổ phần TopenLand Việt Nam	29.534.074.019	-	29.534.074.019	-
Công ty CP Phát triển Địa ốc Sông Tiên	-	-	21.657.309.838	-
Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định	8.350.454.331	-	8.690.454.331	-
Công ty CP Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	4.246.172.794	-	4.246.172.794	-
Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh Thương Mại Ngọc Lan	-	-	47.899.500	-
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	483.205.889.327	-	-	-
Công ty CP Bất động sản Thuận An	13.234.899.623	-	-	-
Bên khác	**483.337.933.419**	**(9.748.324.067)**	**909.814.950.214**	**(9.748.324.067)**
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	-	-	579.505.781.127	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Linh Đàm	188.989.505.675	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Việt Tâm	28.978.683.833	-	-	-
Các khách hàng khác	265.369.743.911	(9.748.324.067)	330.309.169.087	(9.748.324.067)
	2.672.883.851.702	**(9.748.324.067)**	**3.690.198.815.087**	**(9.748.324.067)**

6. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	**1.305.447.647.870**	**-**	**1.878.098.819.829**	**-**
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Indec	831.437.103	-	1.234.280.139.294	-
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	1.080.425.194.572	-	584.627.664.340	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	34.050.742.988	-	34.050.742.988	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC	25.140.273.207	-	25.140.273.207	-
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	165.000.000.000	-	-	-
Bên khác	**933.220.806.393**	**(18.317.254.725)**	**230.651.870.277**	**(15.594.772.000)**
Công ty CP Địa ốc Thép Việt Nam Quang Huy	13.000.000.000	(13.000.000.000)	13.000.000.000	(13.000.000.000)
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	-	-	165.000.000.000	-
Công ty CP Nội thất Hưng Thịnh	450.489.254.199	-	989.254.199	-
Công ty CP Phát triển Hạ tầng INC	298.944.865.000	-	-	-
Đối tượng khác	170.786.687.194	(5.317.254.725)	51.662.616.078	(2.594.772.000)
	2.238.668.454.263	**(18.317.254.725)**	**2.108.750.690.106**	**(15.594.772.000)**

7. Phải thu khác

a) Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu khác theo nội dung	**1.158.317.125.219**	**-**	**643.757.466.951**	**(476.940.000)**
Phải thu tiền thu hộ bán căn hộ Dự án Richmond City	372.110.531.799	-	404.362.150.110	-
Đặt cọc chuyển nhượng dự án (i)	117.490.000.000	-	117.490.000.000	-
Phải thu khoản bù đắp tài chính (Thuyết minh 23)	135.406.617.912	-	88.736.393.865	-
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (ii)	489.205.000.000	-	-	-
Tạm ứng	1.621.956.832	-	2.134.709.695	-
Phải thu khác	42.483.018.676	-	31.034.213.281	(476.940.000)
	1.158.317.125.219	**-**	**643.757.466.951**	**(476.940.000)**
b) Phải thu khác theo đối tượng				
Bên liên quan	**981.143.748.073**	**-**	**471.104.903.156**	**-**
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	372.178.317.004	-	413.491.492.473	-
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	36.346.329.230	-	32.147.682.126	-
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	28.902.183.455	-	13.462.764.398	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC	5.570.314.595	-	5.262.998.772	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	8.140.531.207	-	5.018.644.321	-
Công ty CP Hưng Thịnh Land	489.853.097.397	-	941.097.397	-
Công ty CP TopenLand Việt Nam	780.223.669	-	780.223.669	-
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	39.372.751.516	-	-	-
Bên khác	**177.173.377.146**	**-**	**172.652.563.795**	**(476.940.000)**
Công ty CP Đô thị Amata Biên Hòa	117.490.000.000	-	117.490.000.000	-
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	-	-	18.012.521.492	-
Đối tượng khác	59.683.377.146	-	37.150.042.303	(476.940.000)
	1.158.317.125.219	**-**	**643.757.466.951**	**(476.940.000)**

(i) Khoản đặt cọc chuyển nhượng một phần dự án Khu thương mại Amata tại phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam theo Hợp đồng hợp tác số 1110/HĐ-HTĐT ký ngày 11/10/2023 giữa Công ty và Công ty CP Đô thị Amata Biên Hòa. Vào ngày 31/12/2025, công ty đối tác vẫn đang trong quá trình hoàn thiện pháp lý dự án cho việc chuyển nhượng.

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

b) Phải thu dài hạn khác

Tại ngày 01/01/2025 và 31/12/2025, Phải thu dài hạn khác là khoản ký quỹ bảo đảm thực hiện Dự án Richmond City của Công ty con theo Quyết định chấp thuận đầu tư Dự án số 3311/QĐ-UBND ngày 29/06/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Nợ xấu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:	28.065.578.792	-	25.820.036.067	-
- Phải thu của khách hàng:	9.748.324.067	-	9.748.324.067	-
+ Công ty CP Kim Tâm Hải	*8.620.506.122*	-	*8.620.506.122*	-
+ Đối tượng khác	*1.127.817.945*	-	*1.127.817.945*	-
- Trả trước cho người bán:	18.317.254.725	-	15.594.772.000	-
+ Công ty TNHH Casa Bella	*2.594.772.000*	-	*2.594.772.000*	-
+ Công ty CP Địa ốc Thép Việt Nam Quang Huy	*13.000.000.000*	-	*13.000.000.000*	-
+ Đối tượng khác	*2.722.482.725*	-	-	-
- Phải thu khác	-	-	476.940.000	-
	28.065.578.792	**-**	**25.820.036.067**	**-**

9. Hàng tồn kho

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nguyên liệu vật liệu	844.010.564	844.010.564
Chi phí sản xuất KDDD	534.540.802.658	464.660.078.692
- Chi phí các công trình dở dang (ii)	*521.845.065.184*	*441.329.172.394*
- Bất động sản dở dang (i)	*12.695.737.474*	*23.330.906.298*
	535.384.813.222	**465.504.089.256**

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án Chung cư cao tầng Sông Đà - Thăng Long	-	10.635.168.824
Dự án Richmond City	12.695.737.474	12.695.737.474
	12.695.737.474	**23.330.906.298**

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
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 KDC Hưng Thịnh - Ghềnh Ráng	12.182.702.864	25.482.955.663
Công trình BMC Quy Nhơn	37.904.053.522	-
Khu du lịch Hải Giang Merry Land - Monaco	37.525.317.858	8.355.228.243
Các công trình khác	193.682.715.370	219.992.269.025
	521.845.065.184	**441.329.172.394**

10. Bất động sản đầu tư

	Trung tâm thương mại
	VND
Nguyên giá	
Tại ngày 01/01/2025	218.603.834.786
Tại ngày 31/12/2025	**218.603.834.786**
Hao mòn lũy kế	
Tại ngày 01/01/2025	18.569.482.956
Khấu hao	5.253.764.045
Tại ngày 31/12/2025	**23.823.247.001**
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2025	200.034.351.830
Tại ngày 31/12/2025	**194.780.587.785**

Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 9.739.537.977 VND (năm 2024 là 20.551.860.625 VND).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

11. Tài sản cố định ("TSCĐ")

	TSCĐ hữu hình					TSCĐ vô hình
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng	Phần mềm máy tính
	VND	VND	VND	VND	**VND**	**VND**
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2025	218.469.874.946	110.539.176.452	4.197.598.694	2.359.643.310	**335.566.293.402**	**705.767.800**
Mua mới	-	48.975.000	-	-	**48.975.000**	**629.752.000**
Tại ngày 31/12/2025	**218.469.874.946**	**110.588.151.452**	**4.197.598.694**	**2.359.643.310**	**335.615.268.402**	**1.335.519.800**
Hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2025	21.328.680.562	75.614.917.274	4.022.271.105	2.244.134.258	**103.210.003.199**	**705.767.800**
Khấu hao	4.438.695.314	11.533.298.438	115.119.282	115.509.052	**16.202.622.086**	**111.618.444**
Tại ngày 31/12/2025	**25.767.375.876**	**87.148.215.712**	**4.137.390.387**	**2.359.643.310**	**119.412.625.285**	**817.386.244**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025	197.141.194.384	34.924.259.178	175.327.589	115.509.052	**232.356.290.203**	**-**
Tại ngày 31/12/2025	**192.702.499.070**	**23.439.935.740**	**60.208.307**	**-**	**216.202.643.117**	**518.133.556**

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình và vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng lần lượt là: 33.962.536.828 VND và 705.767.800 VND.

12. Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	13.343.750	208.898.775
Chi phí liên quan đến đi vay	-	18.242.727.273
	13.343.750	**18.451.626.048**
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	301.061.500	2.007.174.500
Khác	-	38.193.351
	301.061.500	**2.045.367.851**

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Bên liên quan	**30.595.658.608**	**30.944.403.605**
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Indec	29.433.176.732	29.433.176.732
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	209.856.000	815.707.955
Công ty CP Bê tông Hưng Thịnh Bình Định	-	392.682.293
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	181.374.064	181.374.064
Công ty CP Địa ốc Vĩnh Tiến	82.500.000	82.500.000
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh - Chi nhánh Quy Nhơn	-	38.962.561
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	47.796.612	-
Công ty CP Hưng Thịnh Hospitality	640.955.200	-
Bên khác	**1.229.171.916.675**	**1.440.816.051.584**
Công ty CP Xây dựng Thương mại Hải Đăng Thái Bình	133.493.139.919	197.759.249.940
Công ty CP Thương mại Dịch vụ Xây dựng Thanh Vinh	73.003.748.674	110.803.892.363
Công ty CP Hưng Thịnh Hospitality	-	354.588.000
Công ty CP Xây dựng Bách Khoa Sài Gòn	104.849.834.686	104.849.834.686
Đối tượng khác	917.825.193.396	1.027.048.486.595
	1.259.767.575.283	**1.471.760.455.189**

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Bên liên quan	**1.314.696.913.985**	**1.405.494.990.479**
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	803.299.017.219	675.549.512.964
Công ty TNHH Đại Phúc	112.898.194.795	212.450.340.183
Công ty CP TM & DV Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	119.220.762.502	119.220.762.502
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	63.682.200	197.758.383.830
Công ty CP Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	4.246.172.794	72.175.160.000
Công ty CP Địa ốc Vĩnh Tiến	-	69.900.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Indec	-	58.380.000.000
Công ty CP Đầu tư Việt Tâm	-	35.721.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	121.894.200	10.044.000
Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định	33.799.275	15.066.000
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ H.B.C	274.744.865.000	-
Công ty CP Khải Huy Quân	68.526.000	-
Bên khác	**20.104.706.000**	**20.068.985.000**
Công ty CP Đầu tư Việt Tâm	35.721.000	-
Các khách hàng khác	20.068.985.000	20.068.985.000
	1.334.801.619.985	**1.425.563.975.479**

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí phải trả công trình dở dang	37.806.841.703	92.341.642.470
Trích trước tiền sử dụng đất (i)	208.445.742.258	208.445.742.258
Lãi vay trích trước	95.947.512.410	49.397.395.787
Khác	2.271.000.129	2.055.127.480
	344.471.096.500	**352.239.907.995**

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

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025	Năm 2025		31/12/2025	
	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Số phải thu	Số phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	16.367.228.393	16.367.228.393	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	63.740.005.631	6.673.821.459	1.206.539.714	9.555.752	69.216.843.128
Thuế thu nhập cá nhân	409.520.601	1.304.339.914	1.311.953.827	-	401.906.688
Thuế nhà đất và tiền thuê đất (i)	168.260.358.146	-	-	-	168.260.358.146
Các loại thuế khác	25.265.928	211.686.535	216.838.830	-	20.113.633
	232.435.150.306	**24.557.076.301**	**19.102.560.764**	**9.555.752**	**237.899.221.595**

(i) Dựa trên Công văn số 6059/STNMT-KTĐ ngày 22/06/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường về phương án xác định giá đất theo giá trị thị trường đối với Khu đất Dự án Richmond City, Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu (Công ty con) đã xác định giá trị tiền sử dụng đất của Dự án Richmond City là 336.520.716.293 VND. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty con đã tạm nộp 50% tiền sử dụng đất.

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

17. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn		
a.1) Phải trả khác theo nội dung		
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế,bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn	6.799.388.868	21.209.290.183
Cổ tức phải trả (i)	111.227.002.200	111.227.002.200
Khác	50.069.667.551	50.410.365.968
	168.096.058.619	**182.846.658.351**
a.2) Phải trả khác theo đối tượng		
Bên liên quan	**78.837.638.400**	**78.481.238.400**
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	26.780.623.200	26.780.623.200
Công ty CP Hưng Thịnh Investment	25.709.400.000	25.709.400.000
Ông Nguyễn Đình Trung	18.104.580.000	17.996.580.000
Ông Trương Văn Việt	6.158.348.400	6.071.948.400
Cá nhân liên quan khác	2.084.686.800	1.922.686.800
Bên khác	**89.258.420.219**	**104.365.419.951**
	168.096.058.619	**182.846.658.351**
b) Dài hạn		
b.1) Phải trả khác theo nội dung		
Nhận góp vốn theo HĐ hợp tác đầu tư (ii)	63.296.943.900	-
Nhận ký quỹ	15.000.000	1.414.096.080
	63.311.943.900	**1.414.096.080**
b.2) Phải trả khác theo đối tượng		
Bên khác	63.311.943.900	1.414.096.080
	63.311.943.900	**1.414.096.080**

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05/06/2022, cổ đông của Công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức năm 2021 bằng tiền mặt tại mức 12% mệnh giá cổ phiếu phổ thông. Vào ngày 11/10/2022, Hội đồng Quản trị của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT/2022 về việc chốt danh sách cổ đông và thời gian thực hiện thanh toán cổ tức vào ngày 25/11/2022.

Từ năm 2022, thời gian thanh toán cổ tức đã được Hội đồng Quản trị điều chỉnh thời gian thanh toán như sau:

- Lần 1: điều chỉnh thời gian thanh toán đến ngày 05/12/2022 theo Nghị quyết số 12/NQ-HĐQT/2022 ngày 21/11/2022;
- Lần 2: điều chỉnh thời gian thanh toán đến ngày 28/02/2023 theo Nghị quyết số 13/NQ-HĐQT/2022 ngày 01/12/2022;
- Lần 3: điều chỉnh thời gian thanh toán đến ngày 01/07/2024 theo Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT/2023 ngày 24/02/2023;
- Lần 4: điều chỉnh thời gian thanh toán đến ngày 01/07/2025 theo Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT/2024 ngày 18/06/2024;
- Lần 5: điều chỉnh thời gian thanh toán đến ngày 01/07/2026 theo Nghị quyết số 13/NQ-HĐQT/2025 ngày 25/06/2025.

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

18. Dự phòng phải trả dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	24.782.625.127	7.909.509.272
	24.782.625.127	**7.909.509.272**

19. Vay và nợ thuê tài chính

	01/01/2025	Năm 2025		31/12/2025
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Các khoản vay ngắn hạn	***1.706.224.750.614***	***1.335.046.337.803***	***1.712.305.499.673***	***1.328.965.588.744***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (1)	556.219.899.147	585.329.447.866	632.881.756.477	508.667.590.536
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (2)	360.141.295.502	276.355.859.475	289.560.187.231	346.936.967.746
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh (3)	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh (4)	58.690.556.199	49.500.000.000	58.690.556.199	49.500.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình (5)	48.868.523.088	23.861.030.462	48.868.523.088	23.861.030.462
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn	65.928.866.281	-	65.928.866.281	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành	39.742.089.849	-	39.742.089.849	-
Trái phiếu thường	176.633.520.548	-	176.633.520.548	-
Vay dài hạn đến hạn trả	***19.082.429.841***	***79.500.000.000***	***19.082.429.841***	***79.500.000.000***
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn	15.427.072.373	-	15.427.072.373	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	3.655.357.468	-	3.655.357.468	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành (6)	-	79.500.000.000	-	79.500.000.000
	1.725.307.180.455	**1.414.546.337.803**	**1.731.387.929.514**	**1.408.465.588.744**

19. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

	01/01/2025	Năm 2025		31/12/2025
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành (6)	142.500.000.000	-	63.000.000.000	79.500.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh (7)	523.000.000.000	475.000.000.000	89.287.361.774	908.712.638.226
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn	15.427.072.373	-	15.427.072.373	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	3.655.357.468	-	3.655.357.468	-
	684.582.429.841	**475.000.000.000**	**171.369.791.615**	**988.212.638.226**
Khoản đến hạn trả:				
- Trong 12 tháng	(19.082.429.841)	(79.500.000.000)	(19.082.429.841)	(79.500.000.000)
- Sau 12 tháng	**665.500.000.000**			**908.712.638.226**

19. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

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

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

Tham chiếu	Bên cho vay	Lãi suất năm	Ngày đáo hạn	Hình thức bảo đảm	31/12/2025 (VND)
1	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	7,50% - 8,00%	04/07/2025 – 27/03/2026	- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 146 Nguyễn Đình Chính, phường 8, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Ông Lê Ngọc Triều; - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1581; tờ bản đồ số 45, Phòng Địa chính phường Bình Trưng Tây, Quận 2 (theo tài liệu năm 2003); - Số dư tiền gửi không kỳ hạn với giá trị 50.000.000.000 VND (Năm mươi tỷ đồng) thuộc sở hữu của Công ty CP BĐS Khải Thịnh; - Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh; - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 122 và 124, tờ bản đồ số 10, phường Lạc Đạo, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận thuộc sở hữu của bà Trần Thị Minh Tuyết; - Quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 26, xã Trung An, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Trần Thị Minh Tuyết; - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tầng lửng Block A&B của Chung cư Bàu Sen tại phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; - 28.570.897 cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ Phần Cơ Khí và Xây Dựng Bình Triệu (tương đương 95,24% cổ phần công ty Bình Triệu).	508.667.590.536
2	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	10,00%	01/08/2025 – 02/05/2026	- Các quyền sử dụng đất tại xã Cam Hòa, xã Cam Lợi và xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của các cá nhân; - 165 sổ đất tại Bảo Lộc, Bảo Lâm thuộc sở hữu của ông Đoàn Hoài Sơn và ông Nguyễn Thế Bảo; - 100.000.000 cổ phiếu Công ty CP Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh; - 25 sổ đất tại Bảo Lộc, Bảo Lâm thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thế Bảo; - Các quyền sử dụng đất tại thôn Quảng Bằng, xã Phi Tô, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng thuộc sở hữu của các cá nhân. - Các quyền sử dụng đất tại Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa	346.936.967.746

Tham chiếu	Bên cho vay	Lãi suất năm	Ngày đáo hạn	Hình thức bảo đảm	31/12/2025 (VND)
3	Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	11,45%	12/10/2026	- 20.000.000 cổ phiếu Công ty CP Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Mỹ Ngọc; - 100.000.000 cổ phiếu Công ty CP Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của Công ty CP Tập Đoàn Hưng Thịnh; - Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Sài Gòn Garden của Công ty CP Bất động sản Nghỉ dưỡng Sài Gòn Garden.	400.000.000.000
4	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh	7,50%-7,80%	28/07/2026 – 26/08/2026	- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 17, thôn Tân Thành 1, Quốc lộ 1A, phường Tam Quan Bắc, xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định thuộc sở hữu của Công ty CP Tập Đoàn Hưng Thịnh; - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 602-603, tờ bản đồ số 59, thôn Thủy Triều, Xã Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Ông Trần Trung Chính; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng công trình số 0106/2020/HĐTT/HTQN-HTI giữa Công ty và Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn.	49.500.000.000
5	Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình	10,90% - 11,80%	27/06/2026 – 14/08/2026	- 7.900.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh; - 1.700.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Đình Trung. - 2.900.000 cổ phiếu của Công ty CP Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Thanh Vi.	23.861.030.462
					1.328.965.588.744

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

Tham chiếu	Bên cho vay	Lãi suất năm	Ngày đáo hạn	Hình thức bảo đảm	31/12/2025 VND
6	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành	12,7%	06/07/2026	- 9.000.000 cổ phiếu Công ty thuộc sở hữu của Công ty CP Hưng Thịnh Investment; - Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 28.706.376.340 VND của Công ty gửi tại Bên cho vay; - Quyền sử dụng 5.815m2 đất tại thửa đất số 135, tờ bản đồ số 2, thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu	79.500.000.000

Tham chiếu	Bên cho vay	Lãi suất năm	Ngày đáo hạn	Hình thức bảo đảm	31/12/2025 VND
				của bà Nguyễn Thị Én; - Quyền sử dụng 1.602m2 đất tại thửa đất số 187 và 189, tờ bản đồ số 20, thôn Cù Hin, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Én; - Quyền sử dụng 1.358,3m2 đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 20, thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Ngọc Anh; - Quyền sử dụng 2.481,3m2 đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 7, thôn Cù Hin, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của ông Võ Xuân Bình; - Quyền sử dụng 1.000m2 đất tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 7, thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thanh Yên; - Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng nguyên tắc số 0101/HĐNT/HTN-KT ngày 31/03/2023 giữa Công ty và Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh liên quan đến việc đặt cọc để chuyển nhượng Sàn thương mại thuộc Dự án Khu dân cư và Thương mại hỗn hợp Khải Vy.	
7	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh	8,00% - 10,35%	14/06/2029 - 30/08/2029	- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán 12 căn TMDV thuộc Dự án Tổ hợp du lịch thương mại giải trí Merryland Quy Nhơn tại thôn Hải Giang, xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định giữa Công ty và Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn; - Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán 33 căn Bizhouse (Nhà phố thương mại) thuộc Dự án Tổ hợp du lịch thương mại giải trí Merryland Quy Nhơn tại Thôn Hải Giang, xã Nhơn Hải, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định; - Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán 79 căn Shophouse (Nhà phố thương mại) thuộc Dự án Tổ hợp du lịch thương mại giải trí Merryland Quy Nhơn tại Thôn Hải Giang, xã Nhơn Hải, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định; - Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán 50 Căn hộ du lịch thuộc Dự án Căn hộ du lịch trung tâm phố biển Melody Quy Nhơn tại Đường Nguyễn Trung Tín – An Dương Vương – Chương Dương, P. Nguyễn Văn Cừ, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.	908.712.638.226
					988.212.638.226

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

20. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	**891.164.110.000**	**159.880.860.000**	**28.966.683.796**	**414.647.917.194**	**25.286.309.285**	**1.519.945.880.275**
Lợi nhuận năm trước	-	-	-	25.276.526.849	335.666.571	25.612.193.420
Phân phối lợi nhuận:	-	-	1.786.796.582	(4.706.448.317)	-	(2.919.651.735)
- Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	*1.786.796.582*	*(1.786.796.582)*	-	-
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	*(2.919.651.735)*	-	*(2.919.651.735)*
Tạm trích Quỹ khen thưởng từ lợi nhuận năm 2024	-	-	-	(657.063.044)	-	(657.063.044)
Điều chỉnh lợi ích cổ đông không kiểm soát kỳ trước	-	-	-	(1.637.767.357)	1.637.767.357	-
Tại ngày 01/01/2025	**891.164.110.000**	**159.880.860.000**	**30.753.480.378**	**432.923.165.325**	**27.259.743.213**	**1.541.981.358.916**
Lợi nhuận năm nay	-	-	-	18.400.572.635	(74.837.640)	18.325.734.995
Phân phối lợi nhuận:	-	-	657.063.044	(1.752.168.118)	-	(1.095.105.074)
- Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	*657.063.044*	*(657.063.044)*	-	-
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	*(1.095.105.074)*	-	*(1.095.105.074)*
Tạm trích Quỹ khen thưởng từ lợi nhuận năm 2025	-	-	-	(683.024.203)	-	(683.024.203)
Giảm khác	-	-	-	(657.671.674)	(32.869.771)	(690.541.445)
Tại ngày 31/12/2025	**891.164.110.000**	**159.880.860.000**	**31.410.543.422**	**448.230.873.965**	**27.152.035.802**	**1.557.838.423.189**

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ ngày 27/06/2025, Công ty mẹ công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng	100	21.902.101.481
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	3	657.063.044
Trích Quỹ khen thưởng (*)	5	1.095.105.074
Trích Quỹ phúc lợi (*)	3	657.063.044

(*) Năm 2024, Công ty đã tạm trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2024 với tổng số tiền là 657.063.044 VND. Theo đó, trong năm Công ty đã trích bổ sung phần còn lại của Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 1.095.105.074 VND. Đồng thời, Công ty cũng tiếp tục tạm trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2025 với tổng số tiền 683.024.203 VND.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	Tỷ lệ %	01/01/2025 VND	Tỷ lệ %
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	164.375.000.000	18,45	164.375.000.000	18,45
Ông Nguyễn Đình Trung	149.971.500.000	16,83	149.971.500.000	16,83
Công ty CP Hưng Thịnh Investment	115.000.000.000	12,90	115.000.000.000	12,90
Các cổ đông khác	461.817.610.000	51,82	461.817.610.000	51,82
	891.164.110.000	**100,00**	**891.164.110.000**	**100,00**

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	*891.164.110.000*	*891.164.110.000*
Vốn góp cuối năm	*891.164.110.000*	*891.164.110.000*

d) Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	89.116.411	89.116.411
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	89.116.411	89.116.411
- Cổ phiếu phổ thông	*89.116.411*	*89.116.411*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	89.116.411	89.116.411
- Cổ phiếu phổ thông	*89.116.411*	*89.116.411*

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

21. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	609.820.153.228	1.043.638.858.841
Doanh thu kinh doanh bất động sản	11.129.174.304	76.301.734.788
Doanh thu khác	9.739.537.977	20.551.860.625
	630.688.865.509	**1.140.492.454.254**
Trong đó, doanh thu từ bên liên quan (Thuyết minh 34)	**595.243.081.827**	**655.832.118.718**

22. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	564.258.718.326	988.861.297.549
Giá vốn kinh doanh bất động sản	11.235.802.946	56.349.513.546
Giá vốn khác	12.386.842.331	15.081.236.562
	587.881.363.603	**1.060.292.047.657**

23. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi và trái phiếu	2.845.930.820	5.626.338.571
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	-	33.265.013.342
Khoản bù đắp tài chính (i)	252.823.328.405	221.419.848.447
Khác	2.121.582.053	-
	257.790.841.278	**260.311.200.360**
Trong đó, doanh thu từ bên liên quan (Thuyết minh 34)	**235.748.820.496**	**207.190.841.072**

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

24. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay và trái phiếu	202.115.919.554	241.641.540.997
Các chi phí đi vay khác	28.242.892.273	22.113.541.444
	230.358.811.827	**263.755.082.441**

25. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	31.489.129.539	30.054.769.753
Chi phí khấu hao tài sản cố định	336.355.997	596.700.436
Chi phí dự phòng	2.722.482.725	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.749.673.039	4.861.428.724
Lợi thế thương mại phân bổ	3.227.093.561	3.227.093.561
Chi phí khác	1.098.844.541	1.735.184.547
	41.623.579.402	**40.475.177.021**

26. Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thanh lý nhượng bán tài sản cố định	-	118.181.818
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	1.359.613.288
Phạt hợp đồng	-	1.071.455.878
Thu nhập khác	1.334.770.182	-
	1.334.770.182	**2.549.250.984**

27. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi thanh lý tài sản cố định	-	123.199.998
Chi phí phạt thuế, bảo hiểm	994.903.937	4.843.058.960
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	450.100.000	413.336.667
Chi phí khác	3.264.338.649	2.308.589.195
	4.709.342.586	**7.688.184.820**

28. Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thuế TNDN tại Công ty mẹ	6.793.909.935	4.861.373.899
Thuế TNDN tại Công ty con	-	2.570.606.388
Chi phí thuế TNDN hiện hành trong năm	**6.793.909.935**	**7.431.980.287**

29. Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ:	63.289.766.102	63.411.500.723
- Tiền sử dụng đất đã trích trước vào giá vốn bán đất động sản nhưng chưa nộp	*58.143.150.084*	*58.143.150.084*
- Lãi chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ	*3.778.396.440*	*3.867.790.054*
- Chi phí lãi vay chưa đủ điều kiện vốn hóa	*1.368.219.578*	*1.400.560.585*
	63.289.766.102	**63.411.500.723**

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn	121.734.621	(1.901.760.048)
- Lãi chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ	*89.393.614*	*(614.443.183)*
- Chi phí lãi vay chưa đủ điều kiện vốn hóa	*32.341.007*	*(1.287.316.865)*
	121.734.621	**(1.901.760.048)**

30. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	18.400.572.635	25.276.526.849
Các khoản điều chỉnh:	(683.024.203)	(1.752.168.118)
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	*(683.024.203)*	*(1.752.168.118)*
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	17.717.548.432	23.524.358.731
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	89.116.411	89.116.411
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**199**	**264**

Tại ngày 31/12/2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu. Cụ thể, lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông kỳ trước đã được điều chỉnh lại theo số thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ ngày 27/06/2025.

31. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	65.050.774.792	60.428.952.545
Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.568.004.575	22.895.429.483
Chi phí dự phòng	2.722.482.725	22.895.429.483
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.444.056.011	8.660.196.963
Lợi thế thương mại phân bổ	3.227.093.561	3.227.093.561
Chi phí hoạt động xây dựng	600.340.499.533	457.269.242.829
Chi phí khác bằng tiền	1.032.755.774	3.868.872.574
	699.385.666.971	**579.245.217.438**

32. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

33. Báo cáo bộ phận

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động dịch vụ xây dựng	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	620.949.327.532	9.739.537.977	630.688.865.509	-	630.688.865.509
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**45.454.806.260**	**(3.094.272.424)**	**42.360.533.836**	**446.968.070**	**42.807.501.906**
Tổng chi phí mua tài sản cố định	**118.434.513.256**	**457.652.086.698**	**576.086.599.954**	**(20.531.976.966)**	**555.554.622.988**
Tài sản bộ phận	6.554.807.546.208	572.640.128.458	7.127.447.674.666	(386.815.060.551)	6.740.632.614.115
Tài sản không phân bổ			63.289.766.102		63.289.766.102
Tổng tài sản	**6.554.807.546.208**	**572.640.128.458**	**7.190.737.440.768**	**(386.815.060.551)**	**6.803.922.380.217**
Nợ phải trả của các bộ phận	5.304.936.723.448	519.382.664.617	5.824.319.388.065	(22.680.808.049)	5.801.638.580.016
Tổng nợ phải trả	**5.304.936.723.448**	**519.382.664.617**	**5.824.319.388.065**	**(22.680.808.049)**	**5.801.638.580.016**

34. Nghiệp vụ và số dư bên liên quan

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty tại ngày 31/12/2025 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Hưng Thịnh Land	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Hưng Thịnh Hospitality	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Hưng Thịnh Investment	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty Cp Topenland Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	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 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 CP Đầu tư và Xây dựng Indec	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 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 Bất động sản Khải Thịnh	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
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	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
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán	

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

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	**595.243.081.827**	**655.832.118.718**
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	73.299.018.112	213.758.292.856
Công ty CP Đầu tư Việt Tâm	-	38.853.410.957
Công Ty CP Phát triển Địa ốc Sông Tiên	-	35.238.600.702
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	235.579.168.017	334.155.274.874
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	36.064.322.258	-
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	70.432.507.592	-
Công ty TNHH Đại Phúc	110.696.430.915	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Linh Đàm	-	33.826.539.329
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	9.437.506.756	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	18.581.377.678	-
Công ty CP Địa ốc Vĩnh Tiến	10.133.130.000	-
Công ty CP Bất Động Sản Thuận An	12.254.536.688	-
Các cá nhân có liên quan	18.765.083.811	-
	595.243.081.827	**655.832.118.718**

Doanh thu hoạt động tài chính:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận từ hợp tác đầu tư	-	**33.265.013.342**
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	-	33.265.013.342
Hỗ trợ bù đắp tài chính	**235.748.820.496**	**173.925.827.730**
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	38.467.712.792	73.208.947.351
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	55.388.709.063	44.613.993.461
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	17.422.559.569	20.237.879.352
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	18.010.771.145	18.428.672.996
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	19.306.771.502	10.814.428.610
Công ty CP Đầu tư Việt Tâm	-	6.621.905.960
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	87.152.296.425	-
	235.748.820.496	**207.190.841.072**

Giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua dịch vụ	**34.183.061.941**	**146.260.227.786**
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Indec	33.868.017.111	146.205.306.046
Công ty CP Địa ốc Vĩnh Tiến	-	15.000.000
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	-	39.921.740
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	44.555.756	-
Công ty CP Hưng Thịnh Hospitality	270.489.074	-
Mua nguyên vật liệu	-	**25.553.192**
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	-	25.553.192
Phí quản lý vận hành	-	**1.378.452**
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	-	1.378.452

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

		Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thù lao Hội đồng Quản trị		**410.400.000**	**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)	54.000.000	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)	54.000.000	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

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

35. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

36. Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất này đã được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và chấp thuận phát hành vào ngày 26/03/2026.

Vũ Thị Gái	**Đinh Ngọc Triển**	**Trương Văn Việt**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026