

**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](mailto:info@hungthinhincons.com.vn)

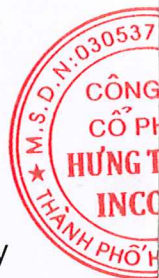
2. Nội dung thông tin công bố:

2. Contents of disclosure:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 4/2025
- *Separate and Consolidated Financial Statements for the 04<sup>th</sup> 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 04<sup>th</sup> quarter of 2025 and 04<sup>th</sup> 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 đông/Thông tin cổ đông](http://www.hungthinhincons.com.vn/Quan%20hệ%20cổ%20đồng/Thông%20tin%20cổ%20đồng)

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](http://www.hungthinhincons.com.vn/en/investor%20relations/shareholder%20information).



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 4<sup>th</sup> Quarter 2025*
- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025
- *Consolidated Financial Statements 4<sup>th</sup> 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**

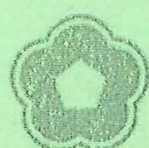


**TRUONG VAN VIET**



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

---- 803 ----



**HUNG THINH  
INCONS**

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2025**

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

**NĂM 2025**

**MỤC LỤC**

|                                               | <i>Trang</i> |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 1 - 2        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 3 - 4        |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 5 - 6        |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất        | 7 - 34       |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

| Mã số | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | 31/12/2025               | 31/12/2024               |
|-------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>6.786.806.075.403</b> | <b>7.120.955.383.085</b> |
| 110   | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>4</b>    | <b>81.635.659.879</b>    | <b>95.184.839.433</b>    |
| 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   | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |             | <b>18.857.487.429</b>    | <b>40.162.815.035</b>    |
| 123   | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 5           | 18.857.487.429           | 40.162.815.035           |
| 130   | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>6.041.803.852.392</b> | <b>6.416.886.936.077</b> |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 6           | 2.672.883.851.702        | 3.690.198.815.087        |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 8           | 2.238.668.454.263        | 2.108.750.690.106        |
| 136   | 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 9           | 1.158.317.125.219        | 643.757.466.951          |
| 137   | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 7           | (28.065.578.792)         | (25.820.036.067)         |
| 140   | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>10</b>   | <b>535.384.813.222</b>   | <b>465.504.089.256</b>   |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                              |             | 535.384.813.222          | 465.504.089.256          |
| 150   | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>109.124.262.481</b>   | <b>103.216.703.284</b>   |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 11          | 13.343.750               | 18.451.626.048           |
| 152   | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 18          | 109.101.362.979          | 84.765.077.236           |
| 153   | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  |             | 9.555.752                |                          |
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>572.746.549.694</b>   | <b>535.432.017.901</b>   |
| 210   | <b>I. Phải thu dài hạn</b>                   |             | <b>28.710.000.000</b>    | <b>28.710.000.000</b>    |
| 216   | 1. Phải thu dài hạn khác                     | 9           | 28.710.000.000           | 28.710.000.000           |
| 220   | <b>II. Tài sản cố định</b>                   |             | <b>216.720.776.673</b>   | <b>232.356.290.203</b>   |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 12          | 216.202.643.117          | 232.356.290.203          |
| 222   | Nguyên giá                                   |             | 335.615.268.402          | 335.566.293.402          |
| 223   | Giá trị khấu hao lũy kế                      |             | (119.412.625.285)        | (103.210.003.199)        |
| 227   | 2. Tài sản cố định vô hình                   | 13          | 518.133.556              |                          |
| 228   | Nguyên giá                                   |             | 1.335.519.800            | 705.767.800              |
| 229   | Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (817.386.244)            | (705.767.800)            |
| 230   | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              |             | <b>194.780.587.785</b>   | <b>200.034.351.830</b>   |
| 231   | 1. Nguyên giá                                |             | 218.603.834.786          | 218.603.834.786          |
| 232   | 2. Giá trị hao mòn lũy kế                    |             | (23.823.247.001)         | (18.569.482.956)         |
| 250   | <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>          |             | <b>63.296.943.900</b>    | -                        |
| 253   | 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 14          | 63.296.943.900           | -                        |
| 255   | 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | -                        | -                        |
| 260   | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>               |             | <b>69.238.241.336</b>    | <b>74.331.375.868</b>    |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 11          | 301.061.500              | 2.045.367.851            |
| 262   | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại            |             | 63.289.766.102           | 63.411.500.723           |
| 269   | 3. Lợi thế thương mại                        | 15          | 5.647.413.734            | 8.874.507.294            |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>7.359.552.625.097</b> | <b>7.656.387.400.986</b> |

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B01a-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                                    | Thuyết minh | 31/12/2025               | 31/12/2024               |
|------------|--------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                        |             | <b>5.801.714.201.907</b> | <b>6.114.406.042.070</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                        |             | <b>4.804.906.994.654</b> | <b>5.439.582.436.718</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 16          | 1.259.767.575.283        | 1.471.760.455.189        |
| 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          | 237.974.843.486          | 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                                 | 19          | 344.471.096.500          | 352.239.907.995          |
| 319        | 6. Phải trả ngắn hạn khác                                    | 20          | 168.096.058.619          | 182.846.658.351          |
| 320        | 7. Vay ngắn hạn                                              | 21          | 1.408.465.588.744        | 1.725.307.180.455        |
| 322        | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                 | 24          | 43.845.881.058           | 42.067.751.781           |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                        |             | <b>996.807.207.253</b>   | <b>674.823.605.352</b>   |
| 337        | 1. Phải trả dài hạn khác                                     |             | 63.311.943.900           | 1.414.096.080            |
| 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            |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     |             | <b>1.557.838.423.190</b> | <b>1.541.981.358.916</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     | <b>22</b>   | <b>1.557.838.423.190</b> | <b>1.541.981.358.916</b> |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                                               |             | 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                         |             | <b>448.230.873.966</b>   | <b>432.923.165.325</b>   |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | 430.480.455.762          | 408.303.701.519          |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                  |             | 17.750.418.204           | 24.619.463.806           |
| 429        | 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                           |             | 27.152.035.802           | 27.259.743.213           |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   |             | <b>7.359.552.625.097</b> | <b>7.656.387.400.986</b> |

Vũ Thị Gái  
Người lập

Đinh Ngọc Triền  
Kế toán trưởng

Trương Văn Việt  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
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 về bán hàng và cung cấp dịch vụ       | 25          | 99.119.180.538    | 133.981.726.164   | 630.688.865.509   | 1.140.492.454.254   |
| 10    | 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 25.1        | 99.119.180.538    | 133.981.726.164   | 630.688.865.509   | 1.140.492.454.254   |
| 11    | 3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 26          | (100.260.283.112) | (132.981.755.457) | (587.881.363.603) | (1.060.292.047.657) |
| 20    | 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | (1.141.102.574)   | 999.970.707       | 42.807.501.906    | 80.200.406.597      |
| 21    | 5. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 25.2        | 48.853.126.385    | 89.674.401.627    | 257.790.841.278   | 260.311.200.360     |
| 22    | 6. 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)  | (202.116.084.554) | (241.641.540.997)   |
| 25    | 7. Chi phí bán hàng                                |             | -                 | -                 | -                 | -                   |
| 26    | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 28          | (14.755.692.107)  | (13.094.955.943)  | (41.623.579.401)  | (40.475.177.021)    |
| 30    | 09. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | (31.844.685.979)  | 7.728.338.817     | 28.615.951.956    | 36.281.347.495      |
| 31    | 10. Thu nhập khác                                  | 29          | (700.828.443)     | 1.359.601.958     | 1.334.770.182     | 2.549.250.984       |
| 32    | 11. Chi phí khác                                   | 30          | (820.855.492)     | (2.631.114.288)   | (4.709.342.586)   | (7.688.184.820)     |
| 40    | 12. Lợi nhuận khác                                 |             | (1.521.683.935)   | (1.271.512.330)   | (3.374.572.404)   | (5.138.933.836)     |
| 50    | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | (33.366.369.914)  | 6.456.826.487     | 25.241.379.552    | 31.142.413.659      |
| 51    | 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 31.1        | 6.219.677.228     | (1.539.328.654)   | (6.793.909.935)   | (7.431.980.287)     |
| 52    | 15. Thuế TNDN hoãn lại                             |             | (83.786.480)      | 6.203.077         | (121.734.621)     | 1.901.760.048       |
| 60    | 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | (27.230.479.166)  | 4.923.700.910     | 18.325.734.996    | 25.612.193.420      |
| 61    | 17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ              |             | (27.460.274.572)  | 4.801.114.984     | 18.400.572.636    | 25.276.526.849      |

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (Tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

| VNĐ   |                                                          |             |             |             |                             |
|-------|----------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------------|
| Mã số | CHỈ TIÊU                                                 | Thuyết minh | Quý 4/2025  | Quý 4/2024  | Năm 2025<br>Năm 2024        |
| 62    | 18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát. |             | 229.795.406 | 122.585.926 | 335.666.571<br>(74.837.640) |
| 70    | 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)              | 33          | (308)       | 51          | 264                         |
| 71    | 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VNĐ/ cổ phiếu)           | 33          | (308)       | 51          | 264                         |



Đinh Ngọc Triển  
Kế toán trưởng

Vũ Thị Gái  
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Trương Văn Việt  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                                     | Thuyết minh | Năm 2025                | Năm 2024                 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|--------------------------|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                            |             |                         |                          |
| 1     | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                     |             | <b>25.241.379.552</b>   | <b>31.142.413.659</b>    |
|       | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                             |             |                         |                          |
| 2     | Khấu hao và hao mòn                                                          | 12, 13, 15  | 24.795.098.135          | 26.122.523.044           |
| 3     | Các khoản dự phòng                                                           |             | 19.118.658.580          | 2.921.223.429            |
| 5     | Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                  |             | (1.378.492.718)         | (38.886.333.733)         |
| 6     | Chi phí lãi vay và chi phí tài chính khác                                    |             | 202.116.084.554         | 241.641.540.997          |
| 8     | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>         |             | <b>269.892.728.103</b>  | <b>262.941.367.396</b>   |
| 9     | Tăng, giảm các khoản phải thu                                                |             | 348.869.103.291         | (883.300.149.373)        |
| 10    | Tăng, giảm hàng tồn kho                                                      |             | (69.880.723.966)        | 544.417.436.724          |
| 11    | Tăng, giảm các khoản phải trả                                                |             | (310.542.160.099)       | (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                                                          |             | (155.565.967.931)       | (219.189.804.355)        |
| 15    | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                            |             | (1.206.539.714)         | (11.622.786.444)         |
| 17    | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                       |             | -                       | -                        |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                         |             | <b>101.749.028.333</b>  | <b>(677.958.218.869)</b> |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                               |             |                         |                          |
| 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                         |             | (431.845.208)           | (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                          |             | 1.298.261.706           | 54.616.358.643           |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                             |             | <b>(41.669.254.402)</b> | <b>330.104.250.748</b>   |
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                           |             |                         |                          |
| 31    | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu                  |             | -                       | -                        |
| 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    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                          |             | <b>(73.628.953.485)</b> | <b>338.915.646.887</b>   |

# Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B03a-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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   |             | (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 | 4           | 81.635.659.879   | 95.184.839.433  |



**Vũ Thị Gái**  
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 HỢP NHẤT

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 Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp vào ngày 7 tháng 12 năm 2007, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0305371707 vào ngày 28 tháng 8 năm 2010 và theo Giấy CNĐKDN điều chỉnh lần thứ 21 vào ngày 09 tháng 10 năm 2025.

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã HTN 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 36 đến 60 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 232 người (tại ngày 01/01/2025 là: 211 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) cấp ngày 29 tháng 12 năm 1999 và theo các giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Bình Triệu có trụ sở tọa lạc tại số 207C, đường 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, Nhóm Công ty nắm giữ 95,24% quyền sở hữu và quyền biểu quyết tại Bình Triệu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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 hợp nhất 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận 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 Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty được loại trừ hoàn toàn.

## 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. 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 hợp nhất.

#### 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 Nhóm 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 hợp nhất 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*

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.

Nhóm 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 và công cụ, dụng cụ - 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 hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

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 hợp nhất khi phát sinh.

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 hợp nhất.

#### 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

#### 3.6 Khấu hao và hao mòn

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:

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| 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      |

#### 3.7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao của bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản như sau:

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Trung tâm thương mại | 47 năm |
|----------------------|--------|

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.7. **Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

#### 3.8 **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 hợp nhất 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 (3) năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng.

#### 3.9 **Khoản 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.

#### 3.10 **Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ, công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

#### 3.11 **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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.12 **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 Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Các khoản dự phòng**

Nhóm 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 Nhóm 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.

**3.14 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, 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 hợp nhất.

**3.15 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.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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 Nhóm Công ty.

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.16 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) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và 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.

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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 kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

*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 hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.18 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ 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.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm 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 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 hợp nhất.

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 kỳ 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 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 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế hoãn lại phải nộp khi Nhóm 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.

**3.19 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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.

# Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

### 3.20 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm 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 chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là cung cấp dịch vụ xây dựng và kinh doanh bất động sản.

## 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                | VND                   |                       |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                | 31/12/2025            | 31/12/2024            |
| 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 (*) | 9.650.734.119         | 9.353.561.305         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>81.635.659.879</b> | <b>95.184.839.433</b> |

(\*) 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        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                        | <b>18.857.487.429</b> | <b>40.162.815.035</b> |

(\*) 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 từ 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<br>(Thuyết minh số 32) | 2.189.545.918.283        | 2.780.383.864.873        |
| Phải thu từ các bên khác                             | 483.337.933.419          | 909.814.950.214          |
| - Khách hàng mua căn hộ                              | 129.105.002.167          | 126.327.974.257          |
| - Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải                        | 8.620.506.122            | 8.620.506.122            |
| - Khác                                               | 345.612.425.130          | 774.866.469.835          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b>2.672.883.851.702</b> | <b>3.690.198.815.087</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                   | (9.748.324.067)          | (9.748.324.067)          |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                 | <b>2.663.135.527.635</b> | <b>3.680.450.491.020</b> |

# Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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            |                         |                                 |
|--------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------|
|                                            | Giá gốc               | Dự phòng                | Giá trị có thể thu hồi ước tính | Giá gốc               | Dự phòng                | Giá trị có thể thu hồi ước tính |
| Quá hạn thanh toán từ 2 năm đến dưới 3 năm |                       |                         |                                 |                       |                         |                                 |
| Quá hạn thanh toán trên 3 năm              | 18.317.254.725        | (18.317.254.725)        | -                               | 17.104.945.974        | (17.104.945.974)        | -                               |
| Khả năng thu hồi thấp                      | 9.748.324.067         | (9.748.324.067)         | -                               | 8.715.090.093         | (8.715.090.093)         | -                               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>28.065.578.792</b> | <b>(28.065.578.792)</b> | <b>-</b>                        | <b>25.820.036.067</b> | <b>(25.820.036.067)</b> | <b>-</b>                        |

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn và trả trước cho người bán:

|                              | VND                                    |  |
|------------------------------|----------------------------------------|--|
|                              | Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 |  |
| Số đầu năm                   | (25.820.036.067)                       |  |
| Dự phòng trích lập trong năm | (2.722.482.725)                        |  |
| Hoàn nhập dự phòng trong năm | 476.940.000                            |  |
| Số cuối năm                  | <b>(28.065.578.792)</b>                |  |

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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                        | 933.220.806.393          | 230.651.870.277          |
| Công ty CP Địa ốc Thép Việt Nam Quang Huy         | 13.000.000.000           | 13.000.000.000           |
| Khác                                              | 920.220.806.393          | 217.651.870.277          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>2.238.668.454.263</b> | <b>2.108.750.690.106</b> |
| Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi | (18.317.254.725)         | (15.594.772.000)         |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                              | <b>2.220.351.199.538</b> | <b>2.093.155.918.106</b> |

9. PHẢI THU KHÁC

VND

|                                                         | 31/12/2025               | 31/12/2024             |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                         | <b>1.158.317.125.219</b> | <b>643.757.466.951</b> |
| Phải thu tiền thu hộ bán các căn hộ Dự án Richmond City | 372.178.317.004          | 404.362.150.110        |
| Khác                                                    | 786.138.808.215          | 239.395.316.841        |
| Trong đó:                                               |                          |                        |
| Phải thu các bên liên quan                              | 981.143.748.073          | 471.104.903.156        |
| (Thuyết minh số 32)                                     |                          |                        |
| Phải thu các bên khác                                   | 177.173.377.146          | 172.652.563.795        |
| <b>Dài hạn</b>                                          | <b>28.710.000.000</b>    | <b>28.710.000.000</b>  |
| Ký quỹ, ký cược thực hiện dự án                         | 28.700.000.000           | 28.700.000.000         |
| Đặt cọc thuê văn phòng                                  | 10.000.000               | 10.000.000             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                        | <b>1.187.027.125.219</b> | <b>672.467.466.951</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi                 |                          | (476.940.000)          |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                    | <b>1.187.027.125.219</b> | <b>671.990.526.951</b> |

# Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

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

## 10. HÀNG TỒN KHO

|                                    | 31/12/2025             | 31/12/2024             |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí các công trình dở dang (i) | 521.845.065.184        | 441.329.172.394        |
| Bất động sản dở dang (ii)          | 12.695.737.474         | 23.330.906.298         |
| Nguyên liệu, vật liệu              | 844.010.564            | 844.010.564            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>535.384.813.222</b> | <b>465.504.089.256</b> |

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

|                                                                         | 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 tại 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        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                        | <b>521.845.065.184</b> | <b>441.329.172.394</b> |

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

|                                              | 31/12/2025            | 31/12/2024            |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dự án Chung cư Cao tầng Sông Đà - Thăng Long | -                     | 10.635.168.824        |
| Dự án Richmond                               | 12.695.737.474        | 12.695.737.474        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b>12.695.737.474</b> | <b>23.330.906.298</b> |

## 11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|                  | 31/12/2025         | 31/12/2024            |
|------------------|--------------------|-----------------------|
| Ngắn hạn         | 13.343.750         | 18.451.626.048        |
| Dài hạn          | 301.061.500        | 2.045.367.851         |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>314.405.250</b> | <b>20.496.993.899</b> |

# Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HOP NHẤT (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

|                                 | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị    | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>văn phòng  | VND<br>Tổng cộng         |
|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>              |                           |                         |                        |                        |                          |
| Vào ngày 31/12/2024             | 218.469.874.946           | 110.539.176.452         | 4.197.598.694          | 2.359.643.310          | 335.566.293.402          |
| Mua mới trong năm               | -                         | 48.975.000              | -                      | -                      | 48.975.000               |
| <b>Vào ngày 31/12/2025</b>      | <b>218.469.874.946</b>    | <b>110.588.151.452</b>  | <b>4.197.598.694</b>   | <b>2.359.643.310</b>   | <b>335.615.268.402</b>   |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b> |                           |                         |                        |                        |                          |
| Vào ngày 31/12/2024             | (21.328.680.562)          | (75.614.917.274)        | (4.022.271.105)        | (2.244.134.258)        | (103.210.003.199)        |
| Khấu hao trong năm              | (4.468.769.078)           | (11.503.224.674)        | (115.119.282)          | (115.509.052)          | (16.202.622.086)         |
| Thanh lý trong năm              | -                         | -                       | -                      | -                      | -                        |
| <b>Vào ngày 31/12/2025</b>      | <b>(25.797.449.640)</b>   | <b>(87.118.141.948)</b> | <b>(4.137.390.387)</b> | <b>(2.359.643.310)</b> | <b>(119.412.625.285)</b> |
| <b>Giá trị còn lại:</b>         |                           |                         |                        |                        |                          |
| Vào ngày 31/12/2024             | 197.141.194.384           | 34.924.259.178          | 175.327.589            | 115.509.052            | 232.356.290.203          |
| <b>Vào ngày 31/12/2025</b>      | <b>192.672.425.306</b>    | <b>23.470.009.504</b>   | <b>60.208.307</b>      | <b>-</b>               | <b>216.202.643.117</b>   |

INCONS  
HƯNG THỊNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN

# Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

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

## 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

*Phần mềm máy tính*

### Nguyên giá:

Vào ngày 31/12/2024

705.767.800

Phát sinh trong năm

629.752.000

Vào ngày 31/12/2025

**1.335.519.800**

### Giá trị hao mòn lũy kế:

Vào ngày 31/12/2024

(705.767.800)

Hao mòn trong năm

(111.618.444)

Vào ngày 31/12/2025

**(817.386.244)**

### Giá trị còn lại:

Vào ngày 31/12/2024

-

Vào ngày 31/12/2025

**518.133.556**

## 14. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

VND

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

(\*) 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 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại TTD Hope là 15%.

## 15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

### Nguyên giá:

Vào ngày 31/12/2024

32.270.935.608

Vào ngày 31/12/2025

### Giá trị phân bổ lũy kế:

Vào ngày 31/12/2024

(23.396.428.314)

Phân bổ trong năm

(3.227.093.560)

Vào ngày 31/12/2025

**(26.623.521.874)**

### Giá trị còn lại:

Vào ngày 31/12/2024

8.874.507.294

Vào ngày 31/12/2025

**5.647.413.734**

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

|                                                     | 31/12/2025               | 31/12/2024               |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Phải trả cho các 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 Cổ phần TM DV Xây dựng Thanh Vinh         | 73.003.748.674           | 110.803.892.363          |
| - Các bên khác                                      | 1.022.675.028.082        | 1.132.252.909.281        |
| Phải trả cho các bên liên quan                      | 30.595.658.608           | 30.944.403.605           |
| (Thuyết minh số 32)                                 |                          |                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>1.259.767.575.283</b> | <b>1.471.760.455.189</b> |

### 17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

|                              | 31/12/2025               | 31/12/2024               |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Phải trả các bên liên quan   | 1.314.696.913.985        | 1.405.494.990.479        |
| (Thuyết minh số 32)          |                          |                          |
| Phải trả các khách hàng khác | 20.104.706.000           | 20.068.985.000           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>1.334.801.619.985</b> | <b>1.425.563.975.479</b> |

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

|                                       | 31/12/2025             | 31/12/2024             |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ   | (109.101.362.979)      | (84.765.077.236)       |
| Thuế giá trị gia tăng.                | 75.621.891             |                        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp            | 7.661.634.977          | 2.064.709.004          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp.           | (9.555.752)            |                        |
| Thuế thu nhập cá nhân.                | 401.906.688            | 409.520.601            |
| Thuế nhà đất, thuế thuê đất (*)       | 168.260.358.146        | 168.260.358.146        |
| Phí, lệ phí & các khoản phải nộp khác | 61.575.321.784         | 61.700.562.555         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>128.863.924.755</b> | <b>147.670.073.070</b> |

(\*) Theo Công văn số 6059/STNMT-KTĐ ngày 22 tháng 6 năm 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. Nhóm Công ty đã xác định giá trị tiền sử dụng đất của Dự án Richmond City là 336.520.716.293 VND dựa trên báo cáo kết quả thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty đã tạm nộp 50% tiền sử dụng đất.

# Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

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

## 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         |
| Trích trước tiền sử dụng đất (*)    | 208.609.242.258        | 208.445.742.258        |
| Chi phí lãi vay                     | 95.947.512.410         | 49.397.395.787         |
| Khác                                | 2.107.500.129          | 2.055.127.480          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>344.471.096.500</b> | <b>352.239.907.995</b> |

- (\*) Trong năm 2020, Nhóm Công ty 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, Nhóm Công ty 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, Nhóm Công ty 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.

## 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         |
| Khác                                                                     | 161.296.669.751        | 161.637.368.168        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                         | <b>168.096.058.619</b> | <b>182.846.658.351</b> |

## 21. VAY

VND

|                                                         | 31/12/2025               | 31/12/2024               |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                         | <b>1.408.465.588.744</b> | <b>1.725.307.180.455</b> |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng                     | 79.500.000.000           | 39.742.089.849           |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong                               | 49.500.000.000           | 58.690.556.199           |
| 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          |
| <b>Dài hạn</b>                                          | <b>908.712.638.226</b>   | <b>665.500.000.000</b>   |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng                     | -                        | 142.500.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong                               | 908.712.638.226          | 523.000.000.000          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                        | <b>2.317.178.226.970</b> | <b>2.390.807.180.455</b> |

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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<br>cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau<br>thuế chưa phân<br>phối | Lợi ích cổ<br>đồng không<br>kiểm soát | Tổng cộng         |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|
|                                                     |                 |                         |                          |                                         |                                       | VND               |
| <b>Năm trước</b>                                    |                 |                         |                          |                                         |                                       |                   |
| Vào 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 |
| Cổ tức công bố                                      | -               | -                       | -                        | -                                       | -                                     | -                 |
| Lợi nhuận thuần trong năm                           |                 |                         |                          |                                         |                                       |                   |
| Trích lập quỹ đầu tư phát triển                     |                 |                         | 1.786.796.582            | 25.276.526.849                          | 335.666.571                           | 25.612.193.420    |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi                 |                 |                         |                          | (1.786.796.582)                         | -                                     | -                 |
| Tạm trích Quỹ khen thưởng từ lợi nhuận năm 2024     |                 |                         |                          | (2.919.651.735)                         | -                                     | (2.919.651.735)   |
| Điều chỉnh lợi ích cổ đông không kiểm soát kỳ trước |                 |                         |                          | (657.063.044)                           |                                       | (657.063.044)     |
| Vào ngày 31/12/2024                                 | 891.164.110.000 | 159.880.860.000         | 30.753.480.378           | 432.923.165.325                         | 1.637.767.357                         | 1.541.981.358.916 |
| <b>Năm nay</b>                                      |                 |                         |                          |                                         |                                       |                   |
| Vào 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 thuần trong năm                           |                 |                         |                          |                                         |                                       |                   |
| Trích lập quỹ đầu tư phát triển                     |                 |                         | 657.063.044              | 18.400.572.636                          | (74.837.640)                          | 18.325.734.996    |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi                 |                 |                         |                          | (657.063.044)                           | -                                     | -                 |
| Tạm trích Quỹ khen thưởng từ lợi nhuận năm 2025     |                 |                         |                          | (1.095.105.074)                         | -                                     | (1.095.105.074)   |
| Giảm khác                                           |                 |                         |                          | (683.024.203)                           |                                       | (683.024.203)     |
| Vào ngày 31/12/2025                                 | 891.164.110.000 | 159.880.860.000         | 31.410.543.422           | 448.230.873.966                         | (32.869.771)                          | 1.557.838.423.190 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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**

|                                              | <i>Số lượng cổ phần</i> |                   |
|----------------------------------------------|-------------------------|-------------------|
|                                              | <i>31/12/2025</i>       | <i>31/12/2024</i> |
| <b>Cổ phiếu đã phát hành</b>                 |                         |                   |
| 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        |
| <b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>                |                         |                   |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                    | 89.116.411              | 89.116.411        |

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

**22.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông**

|                            | <i>31/12/2025</i>      | <i>31/12/2024</i>      |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Vốn cổ phần đã góp</b>  |                        |                        |
| Vào ngày 31/12/2024        | 891.164.110.000        | 891.164.110.000        |
| Phát hành cổ phiếu         | -                      | -                      |
| <b>Vào ngày 31/12/2025</b> | <b>891.164.110.000</b> | <b>891.164.110.000</b> |

**23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

Dự phòng phải trả thể hiện chi phí dự phòng bảo hành cho các công trình thi công xây dựng. Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải trả được trình bày như sau:

|                           | <i>31/12/2025</i>     | <i>31/12/2024</i>    |
|---------------------------|-----------------------|----------------------|
| Dự phòng phải trả dài hạn | 24.782.625.127        | 7.909.509.272        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>24.782.625.127</b> | <b>7.909.509.272</b> |

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

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

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        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>43.845.881.058</b> | <b>42.067.751.781</b> |

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu thuần về bán hàng và 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      | 2.583.360.886         | 81.708.386.254         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b>99.119.180.538</b> | <b>133.981.726.164</b> |

Trong đó:

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Doanh thu đối với bên liên quan | 96.535.819.652 | 54.584.008.233 |
| Doanh thu đối với bên khác      | 2.583.360.886  | 79.397.717.931 |

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        |
| Khác                    | 3.411.403.851         | 6.859.380.322         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>        | <b>48.853.126.385</b> | <b>89.674.401.627</b> |

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

|                          | Quý 04 năm 2025        | Quý 04 năm 2024        |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| Giá vốn dịch vụ xây dựng | 98.850.609.835         | 72.777.752.242         |
| Giá vốn dịch vụ khác     | 1.409.673.277          | 60.204.003.215         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         | <b>100.260.283.112</b> | <b>132.981.755.457</b> |

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

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

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        |
| Chi phí tài chính khác | 4.545.454.547         | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>       | <b>64.801.017.683</b> | <b>69.851.077.574</b> |

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

|                           | Quý 04 năm 2025       | Quý 04 năm 2024       |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 9.598.354.564         | 7.992.781.805         |
| Chi phí vật liệu quản lý  | 18.342.006            | -                     |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 64.974.543            | -                     |
| Chi phí khấu hao TSCĐ     | 21.548.930            | 110.663.908           |
| Thuế, phí và lệ phí       | 4.147.342             | -                     |
| Chi phí dự phòng          | 2.722.482.725         | -                     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.265.726.519         | 1.611.634.522         |
| Chi phí bằng tiền khác    | 1.060.115.478         | 3.379.875.708         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>14.755.692.107</b> | <b>13.094.955.943</b> |

29. THU NHẬP KHÁC

VND

|                  | Quý 04 năm 2025      | Quý 04 năm 2024      |
|------------------|----------------------|----------------------|
| Thu nhập khác    | (700.828.443)        | 1.359.601.958        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>(700.828.443)</b> | <b>1.359.601.958</b> |

30. CHI PHÍ KHÁC

VND

|                  | Quý 04 năm 2025    | Quý 04 năm 2024      |
|------------------|--------------------|----------------------|
| Chi phí khác     | 820.855.492        | 2.631.114.288        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>820.855.492</b> | <b>2.631.114.288</b> |

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 (2024: 20%).

31.1 Chi phí thuế TNDN

VND

|                                       | Quý 04 năm 2025        | Quý 04 năm 2024      |
|---------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Thuế TNDN trong kỳ                    | (6.219.677.228)        | 1.539.328.654        |
| (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại | 83.786.480             | (6.203.077)          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>(6.135.890.748)</b> | <b>1.533.125.577</b> |

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

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

### 31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu 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        |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                     | <b>(33.366.369.914)</b> | <b>6.456.826.487</b>   |
| Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty (20%)           | 6.920.564.626           | (1.073.692.062)        |
| Các khoản điều chỉnh tăng                                    | -                       | -                      |
| 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 | -                       | -                      |
| Thuế TNDN được hoãn lại                                      | (83.786.480)            | 6.203.077              |
| Điều chỉnh tăng thuế TNDN phải nộp                           | (537.650.169)           | -                      |
| <b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>                            | <b>6.135.890.748</b>    | <b>(1.533.125.577)</b> |

#### 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 Nhóm Công ty khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

### 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 Cổ Phần Cơ Khí Và Xây Dựng Bình Triệu         | Công ty con                                  |
| Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Hưng Thịnh                   | Công ty có chung thành viên HĐQT             |
| Công Ty Cổ Phần Hưng Thịnh Investment                 | Công ty có chung thành viên HĐQT             |
| Công Ty Cổ Phần 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 Cổ Phần TM và DV Đồi Dừa - Hoàn Mỹ            | Công ty có chung thành viên HĐQT             |

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

| Bên liên quan                                             | Mối quan hệ                                               |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Giải Trí Hưng Thịnh Quy Nhơn      | Công ty có chung thành viên HĐQT                          |
| Công ty Cổ Phần Đầu tư và Dịch Vụ H.B.C                   | Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt              |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Indec                  | Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt              |
| Công ty Cổ Phần Khải Huy Quân                             | Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt              |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc Kim Cúc          | Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt              |
| Công ty Cổ Phần Bất động sản Khải Thịnh                   | Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT           |
| Công ty Cổ Phần du lịch Minh Tuấn Sông Ray                | Công ty con của công ty có chung thành viên HĐQT          |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Thương Mại Ngọc Lan     | Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT           |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Ngôi Sao Gia Định                  | Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt              |
| Công ty Cổ Phần BĐS Thuận An                              | 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 Cổ Phần Xây Dựng Và Thương Mại Tân Văn Hoa        | Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt              |
| Công ty Cổ phần địa ốc Vĩnh Tiến                          | Công ty con của công ty có chung thành viên HĐQT          |
| Chi nhánh Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh            | Chi nhánh Công ty con của công ty có 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 Hospitality                    | Công ty có chung thành viên HĐQT                          |
| Công ty Cổ Phần Đt Xây Dựng Vinatex                       | Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt              |
| Công ty Cổ Phần Hưng Thịnh Land                           | Công ty có chung thành viên HĐQT                          |
| Công ty Cổ Phần Topenland Việt Nam                        | Công ty có chung thành viên HĐQT                          |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 như sau:

| Các bên liên quan                                                 | Nội dung nghiệp vụ      | VND             |                 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                   |                         | Quý 04 năm 2025 | Quý 04 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 Cổ Phần Dịch Vụ Giải Trí Hưng Thịnh Quy Nhơn              | Dịch vụ xây dựng        | 35.561.417.967  | 50.539.408.993  |
|                                                                   | Lãi hợp tác đầu tư      | -               | 1.054.243.878   |
|                                                                   | 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                           | Hỗ trợ bù đắp tài chính | 20.084.496.982  | 18.012.521.492  |
|                                                                   | Dịch vụ xây dựng        | 4.359.006.097   | -               |
| Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thương Mại Tân Văn Hoa                | 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 Cổ Phần TM và DV Đồi Dừa - Hoàn Mỹ                        | Mua dịch vụ             | 16.543.159      | -               |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Cây Xanh Hưng Lộc               | Mua dịch vụ             | -               | 793.219.420     |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Indec                          | Mua dịch vụ             | -               | 48.132.761.660  |
| Công ty Cổ phần Property X                                        | Hỗ trợ bù đắp tài chính | -               | 714.663.484     |
| 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 Merry Commercial (tên cũ Cty CP Hưng Thịnh Commercial) | Mua dịch vụ             | -               | 212.364.000     |
| Công ty Cổ Phần Quản lý BĐS Prohome                               | Cung cấp dịch vụ        | -               | 1.016.405.798   |
|                                                                   | Mua dịch vụ             | -               | 718.365.000     |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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:

| <i>Các bên liên quan</i>                              | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>31/12/2025</i>        | <i>31/12/2024</i>        |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>               |                           |                          |                          |
| Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Giải Trí Hưng Thịnh Quy Nhơn  | Dịch vụ xây dựng          | 518.384.527.821          | 1.288.415.099.658        |
| Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thương Mại Tân Văn Hoa    | Dịch vụ xây dựng          | 505.233.774.876          | 469.821.533.640          |
| Công ty Cổ Phần 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 Topenland Việt Nam                    | Phí thuê mặt bằng         | 29.534.074.019           | 29.534.074.019           |
| 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 Cổ Phần Phát Triển Địa Ốc Sông Tiên           | Dịch vụ xây dựng          | -                        | 21.657.309.838           |
| Công ty Cổ Phần Khải Huy Quân                         | Dịch vụ xây dựng          | -                        | 37.182.930.517           |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Việt Tâm                       | Dịch vụ xây dựng          | -                        | 41.961.683.833           |
| Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Thành Phát     | Dịch vụ xây dựng          | -                        | 53.299.323.061           |
| Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Linh Đàm             | Dịch vụ xây dựng          | -                        | 188.989.505.675          |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Thương Mại Ngọc Lan | Dịch vụ xây dựng          | -                        | 47.899.500               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      |                           | <b>2.189.545.918.283</b> | <b>2.780.383.864.873</b> |

# Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

|                                                       |                         | VND                      |                          |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Các bên liên quan                                     | Nội dung nghiệp vụ      | 31/12/2025               | 31/12/2024               |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>               |                         |                          |                          |
| Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Giải Trí Hưng Thịnh Quy Nhơn  | Mua dịch vụ             | 1.080.425.194.572        | 584.627.664.340          |
| Công ty Cổ Phần Bất động sản Khải Thịnh               | Mua dịch vụ xây dựng    | 165.000.000.000          | -                        |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc Kim Cúc      | Mua dịch vụ             | 34.050.742.988           | 34.050.742.988           |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc BMC Quy Nhơn | Mua dịch vụ             | 25.140.273.207           | 25.140.273.207           |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Indec              | Mua dịch vụ xây dựng    | 831.437.103              | 1.234.280.139.294        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      |                         | <b>1.305.447.647.870</b> | <b>1.878.098.819.829</b> |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                         |                         |                          |                          |
| Công ty Cổ Phần Hưng Thịnh Land                       | Đặt cọc mua cổ phần     | 489.205.000.000          | -                        |
|                                                       | Lãi cho vay             | 648.097.397              | 941.097.397              |
| Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Hưng Thịnh                   | Thu hộ tiền bán căn hộ  | 372.178.317.004          | 404.429.935.315          |
|                                                       | Hỗ trợ bù đắp tài chính | -                        | 9.061.557.158            |
| Công ty Cổ Phần Bất động sản Khải Thịnh               | Hỗ trợ bù đắp tài chính | 39.372.751.516           | -                        |
| Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Giải Trí Hưng Thịnh Quy Nhơn  | Hỗ trợ bù đắp tài chính | 36.346.329.230           | 32.147.682.126           |
| Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thương Mại Tân Văn Hoa    | Hỗ trợ bù đắp tài chính | 28.902.183.455           | 13.462.764.398           |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc Kim Cúc      | Hỗ trợ bù đắp tài chính | 8.140.531.207            | 5.018.644.321            |
| Công ty Cổ Phần 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 Cổ Phần Topenland Việt Nam                    | Chi hộ                  | 780.223.669              | 780.223.669              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      |                         | <b>981.143.748.073</b>   | <b>471.104.903.156</b>   |

## 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)

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

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

|                                                      |                    | VND                      |                          |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                      |                    | 31/12/2025               | 31/12/2024               |
| Các bên liên quan                                    | Nội dung nghiệp vụ |                          |                          |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>                   |                    |                          |                          |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Indec             | Mua dịch vụ        | 29.433.176.732           | 29.433.176.732           |
| Công ty Cổ Phần 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 Cổ Phần Tập Đoàn Hưng Thịnh                  | Mua dịch vụ        | 181.374.064              | 181.374.064              |
| Công ty Cổ phần địa ốc Vĩnh Tiến                     | Mua dịch vụ        | 82.500.000               | 82.500.000               |
| Công ty Cổ Phần TM và DV Đồi Dừa - Hoàn Mỹ           | Mua dịch vụ        | 47.796.612               | -                        |
| Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh - CN Quy Nhơn   | Mua dịch vụ        | -                        | 38.962.561               |
| Công Ty Cổ Phần Bê Tông Hưng Thịnh Bình Định         | Mua dịch vụ        | -                        | 392.682.293              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     |                    | <b>30.595.658.608</b>    | <b>30.944.403.605</b>    |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>             |                    |                          |                          |
| Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Giải Trí Hưng Thịnh Quy Nhơn | Dịch vụ xây dựng   | 803.299.017.219          | 675.549.512.964          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch Vụ H.B.C              | Dịch vụ xây dựng   | 274.744.865.000          | -                        |
| Công ty Cổ Phần 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 Cổ phần du lịch Minh Tuấn Sông Ray           | Dịch vụ xây dựng   | 4.246.172.794            | 72.175.160.000           |
| Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Thành Phát    | Dịch vụ xây dựng   | 121.894.200              | 10.044.000               |
| Công ty Cổ Phần Khải Huy Quân                        | Dịch vụ xây dựng   | 68.526.000               | -                        |
| Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Hưng Thịnh                  | Dịch vụ xây dựng   | 63.682.200               | 197.758.383.830          |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Ngôi Sao Gia Định             | Dịch vụ xây dựng   | 33.799.275               | 15.066.000               |
| Công ty Cổ phần địa ốc Vĩnh Tiến                     | Dịch vụ xây dựng   | -                        | 69.900.000.000           |
| Công ty Cổ Phần 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               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     |                    | <b>1.314.696.913.985</b> | <b>1.405.494.990.479</b> |

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

33. THU NHẬP CỦA QUẢN LÝ CHỦ CHỐT

VND

| Họ và tên                                  | Chức vụ                                    | Năm 2025             | Năm 2024             |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Thù lao Hội đồng Quản trị</b>           |                                            | <b>357.300.000</b>   | <b>442.800.000</b>   |
| 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<br>(đến ngày 28/06/2024)      |                      | 43.200.000           |
| Ông Trần Quốc Văn                          | Thành viên<br>(từ ngày 28/06/2024)         | 27.450.000           | 43.200.000           |
| Ông Lê Thiệu Bình                          | Thành viên<br>(đến ngày 28/06/2024)        |                      | 27.000.000           |
| Bà Đỗ Thị Liên Chi                         | Thành viên độc lập<br>(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           |
| <b>Lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc</b> |                                            | <b>1.912.628.200</b> | <b>2.392.823.400</b> |
| 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          |

34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

VND

|                                                                                                         | Quý 04 năm 2025  | Quý 04 năm 2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông                                  | (27.460.274.572) | 4.801.114.984   |
| Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                                                      | -                | (239.282.336)   |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | (27.460.274.572) | 4.561.832.648   |
| Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu                                | 89.116.411       | 89.116.411      |
| Lãi trên cổ phiếu                                                                                       |                  |                 |
| - Lãi cơ bản                                                                                            | (308)            | 51              |
| - Lãi suy giảm                                                                                          | (308)            | 51              |

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

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

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



**Vũ Thị Gái**  
Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2026



**Đinh Ngọc Triển**  
Kế toán trưởng



**Trương Văn Việt**  
Tổng Giám đốc

