

CÔNG TY CỔ PHẦN
HÙNG THỊNH INCONS

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 04/TB-HTN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 03 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

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

- Mã chứng khoán: HTN
- Địa chỉ: 53 Trần Quốc Thảo, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (028) 7307 5888 - Fax: (028) 3824 9545
- E-mail: info@hungthinhincons.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19/03/2025 tại đường dẫn: www.hungthinhincons.com.vn/Quan_hệ_cổ_đồng/Thông_tin_cổ_đồng

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.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2024.
- Công văn Giải trình Chênh lệch BCTC riêng và hợp nhất năm 2024.

Người đại diện theo pháp luật

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRƯƠNG VĂN VIỆT

Báo cáo Tài chính riêng

CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
(Đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	<u>Trang</u>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	6 - 42
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 42

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

53 Trần Quốc Thảo, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

CÔNG TY

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

Trụ sở chính của Công ty tại số 53 Trần Quốc Thảo, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch	
Ông Trương Văn Việt	Phó Chủ tịch thường trực	
Ông Cao Minh Hiếu	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 28/06/2024
Ông Trần Quốc Văn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/06/2024
Ông Thiệu Lê Bình	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28/06/2024
Bà Đỗ Thị Liên Chi	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 28/06/2024
Ông Đặng Văn Vũ Duy	Thành viên độc lập	

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

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

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

Bà Đỗ Thị Liên Chi	Chủ tịch Ủy ban	Bổ nhiệm ngày 03/07/2024
Ông Trần Quốc Văn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 03/07/2024
Ông Đặng Văn Vũ Duy	Chủ tịch Ủy ban	Miễn nhiệm ngày 03/07/2024
Ông Cao Minh Hiếu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 03/07/2024

KIỂM TOÁN VIÊN

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

- ▶ Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

53 Trần Quốc Thảo, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

- ▶ Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- ▶ Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- ▶ Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng;
- ▶ Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 03 năm 2025

Số: 170325.017/BCTC.FIS2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons ("Công ty") được lập ngày 17/03/2025, từ trang 06 đến trang 42 bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. Kiểm toán viên đã đưa ra kết luận và ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các Báo cáo tài chính riêng này tại ngày 29/03/2024.

**Công ty TNHH
Hàng Kiểm toán AASC**



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

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

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31/12/2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.555.470.000.350	6.493.178.043.146
110	I. Tiền và tương đương tiền	3	91.382.387.607	102.220.424.102
111	1. Tiền		82.028.826.302	93.152.090.135
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.353.561.305	9.068.333.967
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		40.162.815.035	19.682.449.817
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4	40.162.815.035	19.682.449.817
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.869.808.474.026	5.283.763.288.998
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	3.577.410.399.701	3.136.659.346.220
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2.108.332.742.251	1.676.287.344.403
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	208.852.134.167	495.603.400.468
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(24.786.802.093)	(24.786.802.093)
140	IV. Hàng tồn kho		452.808.351.782	997.225.788.505
141	1. Hàng tồn kho	8	452.808.351.782	997.225.788.505
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		101.307.971.900	90.286.091.724
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	18.451.626.048	62.926.504
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		82.856.345.852	90.223.165.220
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		408.692.124.670	442.132.035.431
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		10.000.000	970.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		10.000.000	970.000.000
220	II. Tài sản cố định	10	35.215.095.819	49.054.871.240
221	1. Tài sản cố định hữu hình		35.215.095.819	49.054.871.240
222	- Nguyên giá		117.096.418.456	117.454.318.456
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(81.881.322.637)	(68.399.447.216)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	- Nguyên giá		659.367.800	659.367.800
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(659.367.800)	(659.367.800)
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	371.421.661.000	391.421.661.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		371.421.661.000	371.421.661.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	20.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.045.367.851	685.503.191
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	2.045.367.851	685.503.191
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.964.162.125.020	6.935.310.078.577

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31/12/2024

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.616.846.133.148	5.606.319.473.407
310	I. Nợ ngắn hạn		4.943.436.623.876	5.432.248.757.723
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	1.468.844.677.478	1.827.587.772.914
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	1.425.563.975.479	1.223.571.089.193
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	1.207.787.246	8.116.390.706
314	4. Phải trả người lao động		7.336.242.162	2.292.854.925
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	141.890.238.257	201.054.570.939
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	131.218.771.018	248.325.938.317
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	1.725.307.180.455	1.882.809.103.727
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		42.067.751.781	38.491.037.002
330	II. Nợ dài hạn		673.409.509.272	174.070.715.684
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	665.500.000.000	169.082.429.841
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	17	7.909.509.272	4.988.285.843
400	D. NGUỒN VỐN		1.347.315.991.872	1.328.990.605.170
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	1.347.315.991.872	1.328.990.605.170
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		891.164.110.000	891.164.110.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền		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		30.753.480.378	28.966.683.796
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		265.517.541.494	248.978.951.374
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		244.272.503.057	191.264.204.465
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		21.245.038.437	57.714.746.909
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.964.162.125.020	6.935.310.078.577

Vũ Thị Gái
Người lập biểu

Lê Quốc Hậu
Kế toán trưởng





Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	1.119.940.593.629	2.708.077.837.097
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.119.940.593.629	2.708.077.837.097
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	21	1.045.210.811.095	2.500.953.753.618
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		74.729.782.534	207.124.083.479
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	257.059.291.091	143.377.663.269
22	7. Chi phí tài chính	23	263.755.082.441	252.061.328.522
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		241.641.540.997	252.061.328.522
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	36.665.853.254	54.163.958.230
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		31.368.137.930	44.276.459.996
31	11. Thu nhập khác	25	2.549.250.984	3.830.874.492
32	12. Chi phí khác	26	7.153.913.534	(1.775.398.156)
40	13. Lợi nhuận khác		(4.604.662.550)	5.606.272.648
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		26.763.475.380	49.882.732.644
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	4.861.373.899	(9.677.153.415)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		21.902.101.481	59.559.886.059


Vũ Thị Gái
Người lập biểu


Lê Quốc Hậu
Kế toán trưởng


Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc



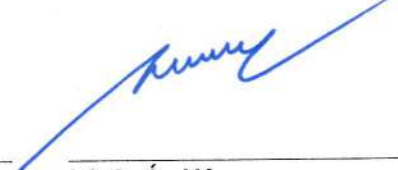
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Năm 2024
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		26.763.475.380	49.882.732.644
	2. Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định		13.716.575.423	14.280.982.074
03	Các khoản dự phòng		2.921.223.429	(881.372.682)
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(35.634.424.464)	(65.707.528.210)
06	Chi phí lãi vay		241.641.540.997	252.061.328.522
08	3. Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		249.408.390.765	249.636.142.348
09	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		(871.283.553.854)	573.167.331.319
10	Giảm hàng tồn kho		544.417.436.723	860.188.528.064
11	(Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế TNDN phải nộp)		(350.577.249.451)	(1.103.713.048.780)
12	(Tăng)/Giảm chi phí trả trước		(19.748.564.204)	2.149.221.380
14	Tiền lãi vay đã trả		(219.189.804.355)	(241.357.939.173)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(11.622.786.444)	(11.779.425.821)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(678.596.130.820)	328.290.809.337
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	(13.778.750.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		30.000.000	636.363.636
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(21.440.000.000)	(9.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		296.897.892.105	98.617.914.554
27	5. Tiền lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		53.354.555.333	101.095.882.102
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		328.842.447.438	177.571.410.292
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		1.608.124.267.652	3.008.603.228.906
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(1.269.208.620.765)	(3.494.343.565.818)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		338.915.646.887	(485.740.336.912)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(10.838.036.495)	20.121.882.717
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		102.220.424.102	82.098.541.385
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	91.382.387.607	102.220.424.102



Vũ Thị Gái
Người lập biểu



Lê Quốc Hậu
Kế toán trưởng



Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 03 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Năm 2024

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại 53 Trần Quốc Thảo, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và văn phòng đại diện tại số 193B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là: 210 người (tại ngày 01/01/2024 là: 284 người).

Ngành nghề kinh doanh

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

- Giá trị được nghiệm thu và chấp nhận thanh toán giảm so với năm 2023 do tiến độ hoàn thành các công trình thực hiện và việc chấp nhận nghiệm thu của các chủ đầu tư cũng như ảnh hưởng từ tình hình chung của thị trường kinh doanh bất động sản. Điều này dẫn đến, doanh thu và giá vốn giảm 1.588 tỷ VND và 1.455 tỷ VND so với năm 2023, lợi nhuận gộp giảm tương ứng 133 tỷ VND;
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 17 tỷ VND so với năm trước do Công ty cắt giảm nhân sự và tối ưu hóa chi phí;
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng gần 114 tỷ VND so với năm trước do Công ty nhận được thêm khoản hỗ trợ chi phí tài chính từ các chủ đầu tư.

Các biến động trên dẫn đến lợi nhuận sau thuế của Công ty giảm 38 tỷ VND so với năm trước.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

<u>STT</u>	<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
1	Trụ sở chính	53 Trần Quốc Thảo, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
2	Chi nhánh Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Hưng Thịnh	E7/211/1A Quốc lộ 50, Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh
3	Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons tại Thành phố Hồ Chí Minh	193B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Thông tin về các công ty con của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 04.

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Công ty.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính này nên đọc các Báo cáo tài chính kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

2.4. Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư vào các công ty con được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

- ▶ Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng.
- ▶ Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.8. Hàng tồn kho

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

giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

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

2.9. Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

2.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, Công ty được nhận khoản lợi nhuận cố định hàng năm, không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng và ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản từ BCC đối với khoản được chia khi có thông báo từ BCC.

2.11. Chi phí trả trước

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

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

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

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

2.12. Các khoản nợ phải trả

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

2.13. Vay

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

2.14. Chi phí đi vay

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

2.15. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn công trình... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

2.16. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

2.17. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.18. Doanh thu

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

Doanh thu Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.19. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Trong đó, giá vốn hợp đồng xây dựng được ước tính dựa trên dự toán giá vốn Công ty xây dựng cho từng công trình.

2.20. Chi phí tài chính

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

2.21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.22. Các bên liên quan

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

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

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

2.23. Thông tin bộ phận

Do doanh thu chính của công ty cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp, tổng doanh thu các bộ phận thuộc lĩnh vực khác chiếm tỷ trọng không đáng kể so với tổng doanh thu các bộ phận nên công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3. Tiền và tương đương tiền

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	226.566.405	2.013.788.879
Tiền gửi ngân hàng	81.802.259.897	91.138.301.256
Các khoản tương đương tiền (i)	9.353.561.305	9.068.333.967
	91.382.387.607	102.220.424.102

(i) Tại ngày 31/12/2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2%/năm đến 3,1%/năm và đã được thế chấp toàn bộ nhằm đảm bảo cho các khoản vay (Thuyết minh số 18).

4. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	40.162.815.035	-	19.682.449.817	-
	40.162.815.035	-	19.682.449.817	-
Dài hạn				
Trái phiếu	-	-	20.000.000.000	-
	-	-	20.000.000.000	-

(ii) Tại ngày 31/12/2024, tiền gửi có kỳ hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,3%/năm đến 4,5%/năm và đã được thế chấp toàn bộ nhằm đảm bảo cho các khoản vay (Thuyết minh số 18).

b) Đầu tư góp vốn vào công ty con

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu	371.421.661.000	-	371.421.661.000	-
	371.421.661.000	-	371.421.661.000	-

Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu có trụ sở chính đăng ký tại số 207C Nguyễn XI, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 95,24%.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý đối với các công ty chưa niêm yết.

5. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	2.816.056.356.339	-	3.127.017.897.127	-
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	1.288.415.099.658	-	1.248.281.776.322	-
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	469.821.533.640	-	470.691.533.640	-
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	274.696.397.024	-	15.743.129.307	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Linh Đàm	188.989.505.675	-	154.962.771.647	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	185.693.093.609	-	195.693.093.609	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	176.148.387.374	-	176.148.387.374	-
Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu	65.206.565.485	-	88.698.126.485	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	53.299.323.061	-	63.473.353.061	-
Công ty CP Đầu tư Việt Tâm	41.961.683.833	-	121.754.964.636	-
Công ty CP Khải Huy Quân	37.182.930.517	-	171.582.930.517	-
Công ty CP Phát triển Địa ốc Sông Tiên	21.657.309.838	-	2.755.621.080	-
Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định	8.690.454.331	-	8.690.454.331	-
Công ty CP Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	4.246.172.794	-	4.246.172.794	-
Công ty CP Đầu tư Kinh Doanh Thương Mại Ngọc Lan	47.899.500	-	47.899.500	-
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	-	-	392.491.993.467	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Cây Xanh Hưng Lộc	-	-	368.960.000	-
Công ty CP Hưng Thịnh Land	-	-	11.386.729.357	-
Bên khác	761.354.043.362	(8.715.090.093)	9.641.449.093	(8.715.090.093)
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	579.505.781.127	-	-	-
Các khách hàng khác	181.848.262.235	(8.715.090.093)	9.641.449.093	(8.715.090.093)
	3.577.410.399.701	(8.715.090.093)	3.136.659.346.220	(8.715.090.093)

6. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	1.878.098.819.829	-	1.628.126.250.229	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Indec	1.234.280.139.294	-	1.451.368.560.411	-
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	584.627.664.340	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	34.050.742.988	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	25.140.273.207	-	-	-
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	-	-	165.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Cây Xanh Hưng Lộc	-	-	10.486.735.962	-
Công ty CP Nội thất Hưng Thịnh	-	-	989.254.199	-
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	-	-	281.699.657	-
Bên khác	230.233.922.422	(15.594.772.000)	48.161.094.174	(15.594.772.000)
Công ty CP Địa ốc Thép Việt Nam Quang Huy	13.000.000.000	(13.000.000.000)	13.000.000.000	(13.000.000.000)
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	165.000.000.000	-	-	-
Đối tượng khác	52.233.922.422	(2.594.772.000)	35.161.094.174	(2.594.772.000)
	2.108.332.742.251	(15.594.772.000)	1.676.287.344.403	(15.594.772.000)

7. Phải thu khác ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Phải thu khác theo nội dung	208.852.134.167	(476.940.000)	495.603.400.468	(476.940.000)
Phải thu góp vốn Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") (i)	-	-	275.750.000.000	-
Lợi nhuận từ HĐHTĐT	-	-	17.612.616.550	-
Đặt cọc chuyển nhượng dự án (ii)	117.490.000.000	-	117.490.000.000	-
Phải thu khoản nhận hỗ trợ bù đắp tài chính	88.736.393.865	-	77.336.850.973	-
Tạm ứng	1.703.210.819	-	6.200.650.000	-
Phải thu khác	922.529.483	(476.940.000)	1.213.282.945	(476.940.000)
	208.852.134.167	(476.940.000)	495.603.400.468	(476.940.000)
b) Phải thu khác theo đối tượng				
Bên liên quan	64.953.646.775	-	370.699.467.523	-
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	32.147.682.126	-	334.521.792.966	-
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	13.462.764.398	-	6.812.177.493	-
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	9.061.557.158	-	12.718.472.548	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	5.262.998.772	-	4.777.401.134	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	5.018.644.321	-	7.467.403.266	-
Công ty CP Đầu tư Việt Tâm	-	-	4.402.220.116	-
Bên khác	143.898.487.392	(476.940.000)	124.903.932.945	(476.940.000)
Công ty CP Đô thị Amata Biên Hòa	117.490.000.000	-	117.490.000.000	-
Đối tượng khác	26.408.487.392	(476.940.000)	7.413.932.945	(476.940.000)
	208.852.134.167	(476.940.000)	495.603.400.468	(476.940.000)

(i) Đây là khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn ("HTQN"), một bên liên quan, theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 16/2020/HTĐT/HTN-HTQN ngày 16/01/2020 và phụ lục điều chỉnh để đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Tổ hợp du lịch Thương mại Giải trí Merryland Quy Nhơn - Hollywood Hills tại thôn Hải Giang, xã Nhơn Hải, thuộc Khu kinh tế Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Công ty sẽ nhận được lợi nhuận theo tỷ lệ cổ định quy định trên hợp đồng. Trong năm, Công ty đã tất toán thu hồi gốc và lãi của khoản đầu tư này.

- (ii) Khoản đặt cọc để chuyển nhượng một phần dự án Khu thương mại Amata tại phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng hợp tác số 1110/HĐ-HTĐT ký ngày 11/10/2023 giữa Công ty và Công ty CP Đô thị Amata Biên Hòa. Tại ngày 31/12/2024, công ty đối tác vẫn đang trong quá trình hoàn thiện pháp lý dự án cho việc chuyển nhượng.

8. Hàng tồn kho

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Nguyên liệu vật liệu	844.010.564	844.010.564
Chi phí sản xuất KDDD	451.964.341.218	996.381.777.941
- Chi phí các công trình dở dang (ii)	441.329.172.394	929.397.095.571
- Bất động sản dở dang (i)	10.635.168.824	66.984.682.370
	452.808.351.782	997.225.788.505

- (i) Bất động sản dở dang là các chi phí liên quan đến Dự án Chung cư Cao tầng Sông Đa - Thăng Long tại phường Tân Quy, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công trình Thi Sách - Vũng Tàu Pearl	88.297.825.586	973.730.938
Tổ hợp du lịch thương mại giải trí Merryland Quy Nhơn - Hollywood Hills	39.369.993.730	39.369.993.730
Công trình Đại Phú	32.246.002.328	284.060.160
Công trình Khải Vy	27.584.897.819	182.959.036.606
Công trình KDC Hưng Thịnh - Ghềnh Ráng	25.482.955.663	28.429.402.607
Công trình khu nhà ở tại phường Bình Trưng Tây	19.293.181.716	18.681.938.216
Công trình Resort Phát Đạt (HT, biệt thự mẫu, nhà phục vụ hồ bơi)	18.902.549.799	158.292.438.463
Công trình Hưng Thịnh Quy Nhơn	17.879.390.612	38.700.108.334
Công trình Citilight	17.146.622.758	12.393.643.280
Công trình Nguyễn Tất Thành	10.108.845.604	39.499.900
Các công trình khác	145.016.906.779	449.273.243.337
	441.329.172.394	929.397.095.571

9. Nợ xấu

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn	24.786.802.093	-	24.786.802.093	-
<i>Phải thu của khách hàng</i>	8.715.090.093	-	8.715.090.093	-
<i>Trả trước cho người bán</i>	15.594.772.000	-	15.594.772.000	-
<i>Phải thu khác</i>	476.940.000	-	476.940.000	-
	24.786.802.093	-	24.786.802.093	-

10. Tài sản cố định ("TSCĐ")

	TSCĐ hữu hình			TSCĐ vô hình	
	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng VND	Phần mềm máy tính VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2024	110.897.076.452	4.197.598.694	2.359.643.310	117.454.318.456	659.367.800
Thanh lý	(357.900.000)	-	-	(357.900.000)	-
Tại ngày 31/12/2024	110.539.176.452	4.197.598.694	2.359.643.310	117.096.418.456	659.367.800
Hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2024	62.940.865.956	3.680.479.361	1.778.101.899	68.399.447.216	659.367.800
Khấu hao	12.908.751.320	341.791.744	466.032.359	13.716.575.423	-
Thanh lý	(234.700.002)	-	-	(234.700.002)	-
Tại ngày 31/12/2024	75.614.917.274	4.022.271.105	2.244.134.258	81.881.322.637	659.367.800
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2024	47.956.210.496	517.119.333	581.541.411	49.054.871.240	-
Tại ngày 31/12/2024	34.924.259.178	175.327.589	115.509.052	35.215.095.819	-

► Nguyên giá TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng lần lượt là: 17.748.504.103 VND và 659.367.800 VND.

11. Chi phí trả trước

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	208.898.775	-
Chi phí liên quan đến đi vay	18.242.727.273	-
Khác	-	62.926.504
	18.451.626.048	62.926.504
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.007.174.500	70.948.686
Khác	38.193.351	614.554.505
	2.045.367.851	685.503.191

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Bên liên quan	30.944.403.605	44.715.037.017
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Indec	29.433.176.732	24.234.838.473
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	-	1.108.529.226
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh	815.707.955	-
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh - Chi nhánh Quy Nhơn	38.962.561	-
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	181.374.064	1.023.479.613
Công ty CP Địa ốc Vĩnh Tiến	82.500.000	66.000.000
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	-	441.756.088
Công ty CP Bê tông Hưng Thịnh Bình Định	392.682.293	790.225.965
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Cây Xanh Hưng Lộc	-	2.848.413.332
Công ty CP Nội thất Hưng Thịnh	-	2.919.571.101
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	-	3.291.317.731
Công ty CP Đầu tư Trường Thọ	-	4.999.999.998
Công ty CP Đầu tư Việt Tâm	-	2.990.905.490
Bên khác	1.437.900.273.873	1.782.872.735.897
Công ty CP Xây dựng Thương mại Hải Đăng Thái Bình	197.759.249.940	331.214.570.906
Công ty CP Thương mại Dịch vụ Xây dựng Thanh Vinh	110.803.892.363	147.451.481.277
Công ty CP Xây dựng Bách Khoa Sài Gòn	104.849.834.686	107.349.834.686
Đối tượng khác	1.024.487.296.884	1.196.856.849.028
	1.468.844.677.478	1.827.587.772.914

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Bên liên quan	1.405.494.990.479	1.209.502.104.193
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	675.549.512.964	496.563.586.160
Công ty TNHH Đại Phúc	212.450.340.183	192.450.340.183
Công ty CP TM & DV Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	119.220.762.502	136.287.754.824
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	197.758.383.830	56.497.063.026
Công ty CP Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	72.175.160.000	213.703.360.000
Công ty CP Địa ốc Vĩnh Tiến	69.900.000.000	65.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Indec	58.380.000.000	49.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định	15.066.000	-
Công ty CP Đầu tư Việt Tâm	35.721.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	10.044.000	-
Bên khác	20.068.985.000	14.068.985.000
Các khách hàng khác	20.068.985.000	14.068.985.000
	1.425.563.975.479	1.223.571.089.193

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2024	Năm 2024		31/12/2024
	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Số phải nộp
	VND	VND	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.622.786.443	4.861.373.899	11.622.786.444	861.373.898
Thuế thu nhập cá nhân	493.604.263	1.529.733.588	1.692.846.061	330.491.790
Các loại thuế khác	-	1.931.229.500	1.915.307.942	15.921.558
	8.116.390.706	8.322.336.987	15.230.940.447	1.207.787.246

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

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi phí phải trả công trình dở dang	92.341.642.470	173.988.911.794
Lãi vay trích trước	49.397.395.787	26.945.659.145
Khác	151.200.000	120.000.000
	141.890.238.257	201.054.570.939

16. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Phải trả khác theo nội dung		
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn (i)	21.209.290.183	22.023.403.020
Chuyển nhượng đặt cọc dự án	-	117.490.000.000
Cổ tức phải trả (ii)	106.939.693.200	106.939.693.200
Khác	3.069.787.635	1.872.842.097
	131.218.771.018	248.325.938.317
b) Phải trả khác theo đối tượng		
Bên liên quan	78.481.238.400	195.971.238.400
Công ty CP Hưng Thịnh Land	-	117.490.000.000
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	26.780.623.200	26.780.623.200
Công ty CP Hưng Thịnh Investment	25.709.400.000	25.709.400.000
Ông Nguyễn Đình Trung	17.996.580.000	17.996.580.000
Ông Trương Văn Việt	6.071.948.400	6.071.948.400
Cá nhân liên quan khác	1.922.686.800	1.922.686.800
Bên khác	52.737.532.618	52.354.699.917
	131.218.771.018	248.325.938.317

(i) Tại ngày phát hành báo cáo tài chính này, Công ty đã hoàn tất việc thanh toán các khoản bảo hiểm trên.

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

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

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

17. Dự phòng phải trả dài hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	7.909.509.272	4.988.285.843
	7.909.509.272	4.988.285.843

18. Vay và nợ thuê tài chính

	01/01/2024		Năm 2024		31/12/2024
	Giá trị VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	
a) Ngắn hạn					
Các khoản vay ngắn hạn	1.882.809.103.727	1.085.124.267.652	1.261.708.620.765	1.706.224.750.614	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	605.895.791.838	-	49.675.892.691	556.219.899.147	
- Chi nhánh Bắc Sài Gòn (1)					
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	387.302.382.966	511.029.621.604	538.190.709.068	360.141.295.502	
- Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (2)					
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh (3)	346.217.597.818	400.000.000.000	346.217.597.818	400.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh (4)	128.032.241.447	134.352.556.199	203.694.241.447	58.690.556.199	
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình (5)	48.910.366.135	-	41.843.047	48.868.523.088	
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn (6)	143.977.533.562	-	78.048.667.281	65.928.866.281	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	45.473.189.961	39.742.089.849	45.473.189.961	39.742.089.849	
- Chi nhánh Bến Thành (7)					
Trái phiếu thường (8)	177.000.000.000	-	366.479.452	176.633.520.548	
Vay dài hạn đến hạn trả	-	19.082.429.841	-	19.082.429.841	
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn (11)	-	15.427.072.373	-	15.427.072.373	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	3.655.357.468	-	3.655.357.468	
- Chi nhánh Bắc Sài Gòn (12)					
	1.882.809.103.727	1.104.206.697.493	1.261.708.620.765	1.725.307.180.455	

18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

	01/01/2024		Năm 2024		31/12/2024	
	Giá trị VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Giá trị VND	Giá trị VND
b) Dài hạn						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	150.000.000.000	-	7.500.000.000	142.500.000.000		
- Chi nhánh Bến Thành (9)						
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh (10)	-	523.000.000.000	-	523.000.000.000		
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn (11)	15.427.072.373	-	-	15.427.072.373		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	3.655.357.468	-	-	3.655.357.468		
- Chi nhánh Bắc Sài Gòn (12)						
	169.082.429.841	523.000.000.000	7.500.000.000	684.582.429.841		
Khoản đến hạn trả:						
- Trong 12 tháng	-	(19.082.429.841)	-	(19.082.429.841)		
- Sau 12 tháng	169.082.429.841			665.500.000.000		



18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

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

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

Tham chiếu	Bên cho vay	Lãi suất năm	Ngày đáo hạn	Hình thức bảo đảm	31/12/2024 (VND)
1	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	9,00%- 10,00%	03/01/2025 – 29/09/2025	- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 146 Nguyễn Đình Chinh, phường 8, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Ông Lê Ngọc Triều; - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1581; tờ bản đồ số 45, Phường Địa chính phường Bình Trưng Tây, Quận 2 (theo tài liệu năm 2003); - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 21.063.151.087 VND thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh; - Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 21.444.000.000 VND của Công ty gửi tại Bên cho vay; - Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh; - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 122 và 124, tờ bản đồ số 10, phường Lạc Đạo, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận thuộc sở hữu của bà Trần Thị Minh Tuyết; - Quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 26, xã Trung An, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Trần Thị Minh Tuyết; - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tầng lửng Block A&B của Chung cư Bàu Sen tại phường Thảng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. - Các quyền sử dụng đất tại xã Cam Hòa, xã Cam Lợi và xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của các cá nhân; - 165 sổ đất tại Bảo Lộc, Bảo Lâm thuộc sở hữu của ông Đoàn Hoài Sơn và ông Nguyễn Thế Bảo; - 100.000.000 cổ phiếu Công ty CP Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh; - 25 sổ đất tại Bảo Lộc, Bảo Lâm thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thế Bảo; - Các quyền sử dụng đất tại thôn Quảng Bằng, xã Phi Tô, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng thuộc sở hữu của các cá nhân. - Các quyền sử dụng đất tại Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa	556.219.899.147
2	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	10,00%	23/04/2025 – 27/11/2025	-	360.141.295.502



Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

53 Trần Quốc Thảo, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

<u>Tham chiếu</u>	<u>Bên cho vay</u>	<u>Lãi suất năm</u>	<u>Ngày đáo hạn</u>	<u>Hình thức bảo đảm</u>	<u>31/12/2024 (VND)</u>
3	Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	10,00%	04/12/2025	- 20.000.000 cổ phiếu Công ty CP Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Mỹ Ngọc; - 100.000.000 cổ phiếu Công ty CP Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của Công ty CP Tập Đoàn Hưng Thịnh; - Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Sài Gòn Garden của Công ty CP Bất động sản Nghi đường Sài Gòn Garden.	400.000.000.000
4	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh	7,60%- 7,95%	17/04/2025 – 30/08/2025	- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 17, thôn Tân Thành 1, Quốc lộ 1A, phường Tam Quan Bắc, xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định thuộc sở hữu của Công ty CP Hưng Thịnh Investment; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng công trình số 0106/2020/HĐT/HTQN-HTI giữa Công ty và Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn.	58.690.556.199
5	Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình	10,85%	26/06/2025 – 27/06/2025	- 7.900.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh; - 1.700.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Đình Trung.	48.868.523.088

31/12/2024
(VND)

65.928.866.281

<u>Tham chiếu</u>	<u>Bên cho vay</u>	<u>Lãi suất năm</u>	<u>Ngày đáo hạn</u>	<u>Hình thức bảo đảm</u>
6	Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn	8,00% - 8,50%	04/01/2025 - 06/12/2025	- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 47, 64, 108 và 160, tờ bản đồ số 16, thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị En; - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 2, thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị En; - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 28 và 29, tờ bản đồ số 20, thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thanh Tâm; - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ số 2, thôn Cù Hin, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thanh Tâm; - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 18, thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thanh Yên; - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 16, thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Ngọc Anh; - Phương tiện vận tải với giá trị 18.193.333.333 VND thuộc sở hữu của Công ty CP Hưng Thịnh Investment; - Máy móc thiết bị với giá trị 12.896.400.000 VND thuộc sở hữu của Công ty; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng công trình số 2511/2020/HĐTT/VH-HTI ngày 25/11/2017 giữa Công ty và Công ty CP Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa.

31/12/2024
(VND)

39.742.089.849

<u>Tham chiếu</u>	<u>Bên cho vay</u>	<u>Lãi suất năm</u>	<u>Ngày đáo hạn</u>	<u>Hình thức bảo đảm</u>	
7	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành	9,40%	12/07/2025 – 15/07/2025	-	Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Căn hộ du lịch nghỉ dưỡng tại đường Thi Sách, phường Thảng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu số 31/10/2019/HĐTT/HTC-HTI ngày 31/10/2019 giữa Công ty và Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh; - 9.000.000 cổ phiếu Công ty thuộc sở hữu của Công ty CP Hưng Thịnh Investment; - Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 28.706.376.340 VND của Công ty gửi tại Bên cho vay; - Quyền sử dụng 5.815m2 đất tại thửa đất số 135, tờ bản đồ số 2, thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Ân; - Quyền sử dụng 1.602m2 đất tại thửa đất số 187 và 189, tờ bản đồ số 20, thôn Cù Hin, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Ân; - Quyền sử dụng 1.358,3m2 đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 20, thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Ngọc Anh; - Quyền sử dụng 2.481,3m2 đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 7, thôn Cù Hin, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của ông Võ Xuân Bình; - Quyền sử dụng 1.000m2 đất tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 7, thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thanh Yên; - Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng nguyên tắc số 0101/HĐNT/HTN-KT ngày 31/03/2023 giữa Công ty và Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh liên quan đến việc đặt cọc để chuyển nhượng Sân thượng mặt thuộc Dự án Khu dân cư và Thương mại hỗn hợp Khải Vy.
8	Trái phiếu thường (i)	17,75%	31/03/2024	-	37.500.000 cổ phiếu Công ty CP Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh; - 3.500.000 cổ phiếu Công ty thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh; - Bảo lãnh thanh toán của ông Nguyễn Đình Trung, Chủ tịch Hội đồng Quản trị

176.633.520.548

1.706.224.750.614



(i) Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu thường:

Năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc phát hành gói trái phiếu HTNBH2122002 tổ chức thu xếp phát hành bởi Công ty CP Chứng khoán Rồng Việt ("Rồng Việt"), gồm 300.000 trái phiếu không chuyển đổi với tổng giá trị là 300 tỷ VND (mệnh giá: 1 triệu VND/trái phiếu). Cụ thể như sau:

- Ngày 31/12/2021, phát hành 145.400 trái phiếu không chuyển đổi với tổng giá trị là 145,4 tỷ VND;
- Ngày 07/01/2022, phát hành 1.000 trái phiếu không chuyển đổi với tổng giá trị là 1 tỷ VND;
- Ngày 13/01/2022, phát hành 100.000 trái phiếu không chuyển đổi với tổng giá trị 100 tỷ VND;
- Ngày 20/01/2022, phát hành 53.600 trái phiếu không chuyển đổi với tổng giá trị là 53,6 tỷ VND.

Các trái phiếu nêu trên sẽ được hoàn trả sau một (1) năm kể từ ngày phát hành, với ngày đáo hạn là ngày 31/12/2022, tiền lãi sẽ được trả theo kỳ 3 tháng.

Do không thu xếp được đủ nguồn vốn để thanh toán toàn bộ gốc và lãi trái phiếu theo thời hạn nêu trên nên trong năm 2023 Công ty đã thanh toán trước một phần gốc và lãi trái phiếu. Đồng thời, Công ty đã làm việc với các Trái chủ về việc sửa đổi thời gian khắc phục vi phạm điều khoản "Không thanh toán" và được các trái chủ đã thông qua theo các Nghị quyết Người sở hữu trái phiếu ngày 12/01/2023, ngày 15/03/2023, ngày 09/06/2023 và ngày 23/10/2023. Theo đó, thời gian khắc phục vi phạm theo Nghị quyết lần mới nhất ngày 23/10/2023 đã được thông qua như sau:

- ▶ Đối với số tiền gốc trái phiếu còn lại (59% tổng mệnh giá Trái phiếu đã phát hành với số tiền là 177 tỷ đồng) và tiền lãi trái phiếu (của kỳ ngày 05/10/2023 và tiền lãi phát sinh chưa thanh toán), Tổ chức phát hành sẽ thanh toán chậm nhất vào các ngày:
 - Tại ngày 31/12/2023: Thanh toán toàn bộ tiền lãi Trái phiếu phát sinh đến ngày 31/12/2023 gồm tiền lãi của đợt thanh toán ngày 05/10/2023 và tiền lãi quá hạn phát sinh tính trên tiền lãi chậm thanh toán. Tiền lãi Trái phiếu phát sinh tính từ ngày 05/10/2023 cho đến nhưng không bao gồm ngày 31/12/2023;
 - Tại ngày 31/03/2024: Thanh toán toàn bộ tiền gốc Trái phiếu 177 tỷ đồng (59% tổng mệnh giá còn lại) và toàn bộ tiền lãi Trái phiếu phát sinh tính từ ngày 31/12/2023 cho đến nhưng không bao gồm ngày 31/03/2024.

Trong năm 2024, dựa trên kế hoạch dòng tiền và kế hoạch tái cơ cấu trong Tập đoàn Hưng Thịnh, Công ty đã tiếp tục làm việc với Rồng Việt và Trái chủ để xin ý kiến về việc sửa đổi thời gian khắc phục vi phạm điều khoản "Không thanh toán" tuy nhiên các Trái chủ chưa thông qua thêm Nghị quyết nào về việc sửa đổi này. Cụ thể các lần làm việc với Rồng Việt và trái chủ như sau:

- ▶ Vào ngày 22/03/2024, Công ty đề xuất điều chỉnh thời gian thanh toán đối với số tiền gốc trái phiếu còn lại là 177 tỷ VND và tiền lãi trái phiếu như sau:
 - Vào ngày 31/03/2024, Công ty sẽ thanh toán toàn bộ tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc trái phiếu còn lại (177 tỷ VND) theo lãi suất 10,5%/năm (tương đương với 4.633.520.548 VND).
 - Chậm nhất vào ngày 30/04/2024, Công ty sẽ thanh toán 50% tiền gốc trái phiếu, tương đương với 88,5 tỷ VND;
 - Chậm nhất vào ngày 30/05/2024, Công ty sẽ thanh toán toàn bộ tiền gốc trái phiếu còn lại và toàn bộ tiền lãi phát sinh tính đến ngày thanh toán;
 - Trong trường hợp sắp xếp đủ nguồn vốn, Công ty sẽ thanh toán toàn bộ tiền gốc trái phiếu trong tháng 04/2024.
- ▶ Vào ngày 29/03/2024, Công ty đã thanh toán toàn bộ số tiền lãi trái phiếu phát sinh tính đến ngày 31/03/2024 với số tiền là 4.633.529.548 VND như trên.
- ▶ Vào ngày 26/04/2024, Công ty đề xuất điều chỉnh thời gian thanh toán đối với số tiền gốc trái phiếu còn lại là 177 tỷ VND và tiền lãi trái phiếu như sau:
 - Vào ngày 31/03/2024, Công ty sẽ thanh toán toàn bộ tiền lãi trái phiếu phát sinh từ ngày 31/12/2023 cho đến nhưng không bao gồm ngày 31/03/2024 với lãi suất 10,5%/năm, tương ứng số tiền là 4.633.520.548 VND;
 - Chậm nhất trước ngày 30/04/2024, Công ty sẽ thanh toán 50% tiền gốc trái phiếu, tương đương với 88,5 tỷ VND và tiền lãi trái phiếu phát sinh từ 31/03/2024 cho đến nhưng không bao gồm ngày này với lãi suất 10,5%/năm;

- Chậm nhất vào ngày 31/05/2024, Công ty sẽ thanh toán toàn bộ tiền gốc trái phiếu còn lại và toàn bộ tiền lãi phát sinh tính đến ngày thanh toán;
 - Trong trường hợp sắp xếp đủ nguồn vốn, Công ty sẽ thanh toán toàn bộ tiền gốc trái phiếu trong tháng 04/2024.
- ▶ Vào ngày 25/06/2024, Công ty đề xuất điều chỉnh thời gian thanh toán đối với số tiền gốc trái phiếu còn lại là 177 tỷ VND và tiền lãi trái phiếu như sau:
- Chậm nhất ngày 01/07/2024, Công ty sẽ thanh toán 10.033.520.548 VND nghĩa vụ trái phiếu, bao gồm toàn bộ lãi phát sinh từ ngày 31/03/2024 đến ngày 30/06/2024 với lãi suất là 10,5%/năm (số tiền lãi cụ thể là 4.633.520.548 VND) và 1 phần tiền gốc trái phiếu;
 - Chậm nhất ngày 31/07/2024, Công ty sẽ thực hiện thanh toán toàn bộ gốc trái phiếu và tiền lãi phát sinh từ ngày 30/06/2024 đến ngày thanh toán hết gốc trái phiếu với lãi suất là 10,5%/năm.
- ▶ Vào ngày 01/07/2024, Công ty đề xuất điều chỉnh thời gian thanh toán đối với số tiền gốc trái phiếu còn lại là 177 tỷ VND và tiền lãi trái phiếu như sau:
- Chậm nhất ngày 12/07/2024, Công ty sẽ thanh toán 5.000.000.000 VND nghĩa vụ trái phiếu, bao gồm toàn bộ lãi phát sinh từ ngày 31/03/2024 đến ngày 30/06/2024 với lãi suất là 10,5%/năm (số tiền lãi cụ thể là 4.633.520.548 VND) và 1 phần tiền gốc trái phiếu;
 - Chậm nhất ngày 31/07/2024, Công ty sẽ thực hiện thanh toán toàn bộ gốc trái phiếu và tiền lãi phát sinh từ ngày 30/06/2024 đến ngày thanh toán hết gốc trái phiếu với lãi suất là 10,5%/năm.
- ▶ Vào ngày 10/07/2024, Công ty đã thanh toán 5.000.000.000 VND gồm toàn bộ số tiền lãi trái phiếu phát sinh từ ngày 31/03/2024 đến ngày 30/06/2024 và 1 phần gốc trái phiếu.
- ▶ Vào ngày 31/07/2024, Công ty đề xuất điều chỉnh thời gian thanh toán đối với số tiền gốc trái phiếu còn lại 176.633.520.548 VND và tiền lãi trái phiếu như sau: Chậm nhất vào ngày 31/08/2024, Công ty sẽ thanh toán toàn bộ tiền gốc trái phiếu còn lại và toàn bộ tiền lãi phát sinh từ ngày 30/06/2024 đến ngày thanh toán hết gốc Trái phiếu với lãi suất 10,5%.
- ▶ Ngày 19/12/2024, Người sở hữu trái phiếu đã thông qua Nghị quyết về việc (1) cho phép Ròng Việt với vai trò Đại lý lưu ký và thanh toán thực hiện xác nhận các hồ sơ đăng ký chuyển nhượng phù hợp theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu và phát sinh sau ngày đáo hạn của Trái phiếu đối với số lượng trái phiếu còn lại đang lưu hành và chưa thanh toán; (2) thông qua thứ tự ưu tiên thanh toán tiền gốc và lãi cho Người sở hữu trái phiếu khi sử dụng tiền thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo của Trái phiếu.

18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

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

<u>Tham chiếu</u>	<u>Bên cho vay</u>	<u>Lãi suất năm</u>	<u>Ngày đáo hạn</u>	<u>Hình thức bảo đảm</u>	<u>31/12/2024</u> VND
9	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vương - Chi nhánh Bến Thành	12,60%	06/07/2026	Cùng tài sản bảo đảm với khoản vay ngắn hạn đã nêu tại Tham chiếu (7) - Mục a	142.500.000.000
10	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh	8,15% - 10,65%	14/06/2029 - 30/08/2029	- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán 12 căn TMDV thuộc Dự án Tổ hợp du lịch thương mại giải trí Merryland Quy Nhơn tại thôn Hải Giang, xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định giữa Công ty và Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn; - Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán 33 căn Bizhouse (Nhà phố thương mại) thuộc Dự án Tổ hợp du lịch thương mại giải trí Merryland Quy Nhơn tại Thôn Hải Giang, xã Nhơn Hải, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định; - Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán 50 Căn hộ du lịch thuộc Dự án Căn hộ du lịch trung tâm phố biển Melody Quy Nhơn tại Đường Nguyễn Trung Tín - An Dương Vương - Chương Dương, P. Nguyễn Văn Cừ, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.	523.000.000.000
11	Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn	8,30%	04/01/2025	Cùng tài sản bảo đảm với khoản vay ngắn hạn đã nêu tại Tham chiếu (6) - Mục a	15.427.072.373
12	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	10,00%	13/01/2025	Cùng tài sản bảo đảm với khoản vay ngắn hạn đã nêu tại Tham chiếu (1) - Mục a	3.655.357.468

684.582.429.841



10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

53 Trần Quốc Thảo, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

19. Vốn chủ sở hữu**a) Bảng đối chiếu vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2023	891.164.110.000	159.880.860.000	27.181.431.924	195.346.465.500	1.273.572.867.424
Lợi nhuận năm trước	-	-	-	59.559.886.059	59.559.886.059
Phân phối lợi nhuận năm trước	-	-	1.785.251.872	(4.082.261.035)	(2.297.009.163)
- Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.785.251.872	(1.785.251.872)	-
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(2.297.009.163)	(2.297.009.163)
Tạm trích Quỹ khen thưởng từ lợi nhuận năm 2023	-	-	-	(1.845.139.150)	(1.845.139.150)
Tại ngày 01/01/2024	891.164.110.000	159.880.860.000	28.966.683.796	248.978.951.374	1.328.990.605.170
Lợi nhuận năm nay	-	-	-	21.902.101.481	21.902.101.481
Phân phối lợi nhuận năm nay	-	-	1.786.796.582	(4.706.448.317)	(2.919.651.735)
- Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.786.796.582	(1.786.796.582)	-
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(2.919.651.735)	(2.919.651.735)
Tạm trích Quỹ khen thưởng từ lợi nhuận năm 2024	-	-	-	(657.063.044)	(657.063.044)
Tại ngày 31/12/2024	891.164.110.000	159.880.860.000	30.753.480.378	265.517.541.494	1.347.315.991.872

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ ngày 28/06/2024, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	100	59.559.886.059
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	3	1.786.796.582
Trích Quỹ khen thưởng (*)	5	2.977.994.303
Trích Quỹ phúc lợi (*)	3	1.786.796.582

(*) Năm 2023, Công ty đã tạm trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2023 với tổng số tiền là 1.845.139.150 VND theo quy chế khen thưởng của Hội đồng Quản trị. Theo đó, trong năm Công ty đã trích bổ sung phần còn lại của Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 2.919.651.735 VND. Đồng thời, Công ty cũng tiếp tục tạm trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2024 với tổng số tiền 657.063.044 VND.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2024 VND	Tỷ lệ %	01/01/2024 VND	Tỷ lệ %
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	164.375.000.000	18,45	223.171.870.000	25,04
Ông Nguyễn Đình Trung	149.971.500.000	16,83	149.971.500.000	16,83
Công ty CP Hưng Thịnh Investment	115.000.000.000	12,90	125.000.000.000	14,03
Các cổ đông khác	461.817.610.000	51,82	393.020.740.000	44,10
	891.164.110.000	100,00	891.164.110.000	100,00

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	891.164.110.000	891.164.110.000
Vốn góp cuối năm	891.164.110.000	891.164.110.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	89.116.411	89.116.411
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	89.116.411	89.116.411
- Cổ phiếu phổ thông	89.116.411	89.116.411
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	89.116.411	89.116.411
- Cổ phiếu phổ thông	89.116.411	89.116.411

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

20. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.043.638.858.841	2.708.034.292.097
Doanh thu kinh doanh bất động sản	76.301.734.788	-
Doanh thu khác	-	43.545.000
	1.119.940.593.629	2.708.077.837.097
Trong đó, doanh thu từ bên liên quan (Thuyết minh 30)	655.832.118.718	2.708.077.837.097

21. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	988.861.297.549	2.500.910.208.618
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	56.349.513.546	-
Giá vốn khác	-	43.545.000
	1.045.210.811.095	2.500.953.753.618

22. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi và trái phiếu	2.374.429.302	3.660.825.883
Lợi nhuận từ Hợp đồng HTĐT (Thuyết minh 07)	33.265.013.342	62.379.986.413
Hỗ trợ bù đắp tài chính (i)	221.419.848.447	77.336.850.973
	257.059.291.091	143.377.663.269
Trong đó, doanh thu từ bên liên quan (Thuyết minh 30)	207.190.841.072	139.716.837.386

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

23. Chi phí tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay và trái phiếu	241.641.540.997	252.061.328.522
Các chi phí đi vay khác	22.113.541.444	-
	263.755.082.441	252.061.328.522

24. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	29.642.577.512	44.630.923.873
Chi phí khấu hao tài sản cố định	566.626.672	1.122.162.007
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.743.949.597	5.896.767.289
Chi phí bằng tiền khác	1.712.699.473	2.514.105.061
	36.665.853.254	54.163.958.230

25. Thu nhập khác

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thanh lý nhượng bán tài sản cố định	118.181.818	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	1.359.613.288	3.665.707.464
Phạt hợp đồng	1.071.455.878	165.000.000
Thu nhập khác	-	167.028
	2.549.250.984	3.830.874.492

26. Chi phí khác

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi thanh lý tài sản cố định	123.199.998	418.693.177
Chi phí phạt thuế, bảo hiểm	4.843.058.960	(2.736.385.614)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	413.336.667	542.105.000
Chi phí khác	1.774.317.909	189.281
	7.153.913.534	(1.775.398.156)

27. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	60.016.760.304	86.094.762.847
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.716.575.423	14.280.982.074
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.743.949.597	13.810.349.417
Chi phí hoạt động xây dựng	457.269.242.829	1.584.248.285.045
Chi phí khác bằng tiền	1.712.699.473	2.516.049.505
	537.459.227.626	1.700.950.428.888

28. Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận trước thuế	26.763.475.380	49.882.732.644
Các khoản điều chỉnh:	(2.456.605.887)	62.710.423.750
- Chi phí không được trừ khi tính thuế	6.443.483.091	4.199.090.685
- Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	58.511.333.065
- Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP các năm trước chuyển sang	(8.900.088.978)	-
Thu nhập tính thuế	24.306.869.493	112.593.156.394
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên Thu nhập chịu thuế trong năm	4.861.373.899	22.518.631.279
Điều chỉnh giảm tiền phạt thuế	-	(1.309.636.639)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước	-	(30.886.148.055)
Chi phí thuế TNDN hiện hành trong năm	4.861.373.899	(9.677.153.415)
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	7.622.786.443	36.523.958.996
Thuế TNDN đã nộp trong năm	11.622.786.444	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	861.373.898	26.846.805.581

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

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

30. Nghiệp vụ và số dư bên liên quan

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty tại ngày 31/12/2024 như sau:

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Indec	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Hưng Thịnh Investment	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Hưng Thịnh Land	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Khải Huy Quân	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Phát triển Địa ốc Sông Tiên	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP TM & DV Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt

Doanh thu hoạt động tài chính:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận từ HĐHTĐT	33.265.013.342	62.379.986.413
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	33.265.013.342	62.379.986.413
Hỗ trợ bù đắp tài chính	173.925.827.730	77.336.850.973
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	73.208.947.351	41.159.176.416
Công ty CP Xây Dựng Và Thương Mại Tân Văn Hoa	44.613.993.461	6.812.177.493
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	20.237.879.352	4.777.401.134
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	18.428.672.996	7.467.403.266
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	10.814.428.610	12.718.472.548
Công ty CP Đầu tư Việt Tâm	6.621.905.960	4.402.220.116
	207.190.841.072	139.716.837.386

Giao dịch mua dịch vụ:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Mua dịch vụ	146.260.227.786	250.828.468.213
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Indec	146.205.306.046	246.933.320.025
Công ty CP Địa ốc Vĩnh Tiến	15.000.000	-
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	-	3.040.250.203
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Cây Xanh Hưng Lộc	-	729.134.456
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	39.921.740	125.763.529
Mua nguyên vật liệu	25.553.192	56.141.886.642
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	25.553.192	65.113.482
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Indec	-	56.076.773.160
Thuê phương tiện	-	52.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Indec	-	52.000.000

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thù lao Hội đồng Quản trị	442.800.000	455.580.000
Ông Nguyễn Đình Trung Chủ tịch	108.000.000	108.000.000
Ông Trương Văn Việt Phó Chủ tịch thường trực	86.400.000	86.400.000
Ông Cao Minh Hiếu Phó Chủ tịch (đến ngày 28/06/2024)	43.200.000	86.400.000
Ông Trần Quốc Văn Thành viên (từ ngày 28/06/2024)	43.200.000	-
Ông Lê Thiệu Bình Thành viên (đến ngày 28/06/2024)	27.000.000	54.000.000
Bà Đỗ Thị Liên Chi Thành viên độc lập (từ ngày 28/06/2024)	27.000.000	-
Ông Đặng Văn Vũ Duy Thành viên độc lập	54.000.000	54.000.000
Ông Lê Nguyễn Hoàng Minh Thành viên độc lập (đến ngày 27/03/2023)	-	12.780.000
Ông Nguyễn Ngọc Long Thư ký	54.000.000	54.000.000

		Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
Thù lao Ban kiểm soát		-	73.125.000
Ông Võ Văn Thư	Trưởng ban (đến ngày 10/06/2023)	-	24.375.000
Bà Nguyễn Thị Loan Anh	Thành viên (đến ngày 10/06/2023)	-	24.375.000
Ông Nguyễn Hải Phong	Thành viên (đến ngày 10/06/2023)	-	24.375.000
Ủy ban kiểm toán		108.000.000	-
Bà Đỗ Thị Liên Chi	Chủ tịch Ủy ban (từ ngày 03/07/2024)	27.000.000	-
Ông Trần Quốc Văn	Thành viên (từ ngày 03/07/2024)	27.000.000	-
Ông Đặng Văn Vũ Duy	Chủ tịch Ủy ban (đến ngày 03/07/2024)	27.000.000	-
Ông Cao Minh Hiếu	Thành viên (đến ngày 03/07/2024)	27.000.000	-
Lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc		2.392.823.400	4.956.130.108
Ông Trương Văn Việt	Tổng Giám đốc (từ ngày 14/08/2023)	623.106.300	495.004.495
Ông Trần Tiến Thanh	Phó Tổng Giám đốc	1.039.098.600	1.511.107.710
Ông Trần Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 14/08/2023)	730.618.500	390.292.594
Ông Huỳnh Thanh Tứ	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 19/07/2023)	-	625.636.707
Ông Trần Kim Hải	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 14/08/2023)	-	835.451.630
Ông Ngô Huy Hiệu	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 19/07/2023)	-	743.032.882
Ông Lê Thiệu Bình	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 20/12/2023)	-	355.604.090

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

31. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính riêng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán.

32. Phê duyệt Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng này đã được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và chấp thuận phát hành vào ngày 17/03/2025.



Vũ Thị Gái
Người lập biểu



Lê Quốc Hậu
Kế toán trưởng




Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 03 năm 2025