

**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: 23/TB-HTN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025

No: 23/TB-HTN

Ho Chi Minh City, October 30, 2025

**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, Thành phố Hồ Chí Minh
- Address: 53 Tran Quoc Thao Street, Xuan Hoa Ward, Ho Chi Minh City
- Điện thoại: (028) 7307 5888 - Fax: (028) 3824 9545
- Telephone: (028) 7307 5888 - Fax: (028) 3824 9545
- Email: info@hungthinhincons.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

2. Contents of disclosure:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 3/2025
- Separate and Consolidated Financial Statements for the 03th Quarter 2025
- Giải trình về chênh lệch lợi nhuận sau thuế của BCTC Quý 3/2025 so với Quý 3/2024.
- Explanation of the Difference in Profit After Tax between the Financial Statements for 03th Quarter 2025 and 03th Quarter 2024

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2025 tại đường dẫn: www.hungthinhincons.com.vn/Quan_hệ_cổ_đồng/Thông_tin_cổ_đồng

3. This information was published on the company's website on October 30, 2025 as in the link: www.hungthinhincons.com.vn/en/investor_relations/shareholder_information.



Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính riêng Quý 3/2025
- *Separate Financial Statements 3th Quarter 2025*
- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2025
- *Consolidated Financial Statements 3th Quarter 2025.*
- Giải trình lợi nhuận sau thuế thay đổi hơn 10% so với cùng kỳ.
- *Explanation of profit after tax change of more than 10% compared to the same period.*

Người đại diện theo pháp luật
Legal representative

TỔNG GIÁM ĐỐC
CHIEF EXECUTIVE OFFICER



TRUONG VAN VIET



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

----- 803 -----



BÁO CÁO TÀI CHÍNH **HỢP NHẤT QUÝ 3/2025**

- 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	2 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 34



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025	31/12/2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.937.637.344.708	7.120.955.383.085
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	19.762.778.710	95.184.839.433
111	1. Tiền		10.215.521.169	85.831.278.128
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.547.257.541	9.353.561.305
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		18.857.487.429	40.162.815.035
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	18.857.487.429	40.162.815.035
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		6.280.954.657.649	6.416.886.936.077
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	2.708.210.059.962	3.690.198.815.087
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	2.515.153.224.981	2.108.750.690.106
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.082.934.468.773	643.757.466.951
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(25.343.096.067)	(25.820.036.067)
140	IV. Hàng tồn kho	10	514.431.625.881	465.504.089.256
141	1. Hàng tồn kho		514.431.625.881	465.504.089.256
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		103.630.795.039	103.216.703.284
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	4.546.854.547	18.451.626.048
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	99.074.384.740	84.765.077.236
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		9.555.752	
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		577.865.064.071	535.432.017.901
210	I. Phải thu dài hạn		28.710.000.000	28.710.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	28.710.000.000	28.710.000.000
220	II. Tài sản cố định		219.673.076.899	232.356.290.203
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	219.102.464.010	232.356.290.203
222	Nguyên giá		335.615.268.402	335.566.293.402
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(116.512.804.392)	(103.210.003.199)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	570.612.889	
228	Nguyên giá		1.335.519.800	705.767.800
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(764.906.911)	(705.767.800)
230	III. Bất động sản đầu tư		195.727.455.066	200.034.351.830
231	1. Nguyên giá		218.603.834.786	218.603.834.786
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(22.876.379.720)	(18.569.482.956)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		63.296.943.900	
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14	63.296.943.900	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		70.457.588.206	74.331.375.868
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	629.848.500	2.045.367.851
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		63.373.552.582	63.411.500.723
269	3. Lợi thế thương mại	15	6.454.187.124	8.874.507.294
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.515.502.408.779	7.656.387.400.986

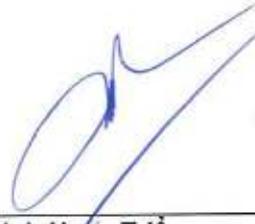
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025	31/12/2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.929.750.482.220	6.114.406.042.070
310	I. Nợ ngắn hạn		4.852.989.141.335	5.439.582.436.718
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	1.259.497.235.675	1.471.760.455.189
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.298.099.110.726	1.425.563.975.479
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	244.583.938.799	232.435.150.306
314	4. Phải trả người lao động		3.870.894.876	7.361.357.162
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	319.298.920.784	352.239.907.995
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	168.994.986.308	182.846.658.351
320	7. Vay ngắn hạn	21	1.515.481.197.312	1.725.307.180.455
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	43.162.856.855	42.067.751.781
330	II. Nợ dài hạn		1.076.761.340.885	674.823.605.352
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	998.000.000.000	665.500.000.000
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	23	15.449.396.985	7.909.509.272
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.585.751.926.559	1.541.981.358.916
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	1.585.751.926.559	1.541.981.358.916
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		476.374.172.743	432.923.165.325
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		430.513.325.535	408.303.701.519
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		45.860.847.208	24.619.463.806
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		26.922.240.394	27.259.743.213
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.515.502.408.779	7.656.387.400.986



Vũ Thị Gái
Người lập



Đinh Ngọc Triển
Kế toán trưởng




Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2025

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2024
1	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	162.697.134.634	106.003.925.767	531.569.684.971	1.006.510.728.090
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	162.697.134.634	106.003.925.767	531.569.684.971	1.006.510.728.090
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(150.252.774.589)	(97.796.166.875)	(487.621.080.491)	(927.461.992.574)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		12.444.360.045	8.207.758.892	43.948.604.480	79.048.735.516
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	71.403.783.483	76.423.768.731	208.937.714.893	170.636.666.347
22	6. Chi phí tài chính	27	(71.641.501.860)	(68.106.893.066)	(165.557.794.144)	(193.664.284.979)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(61.640.592.772)	(57.106.893.066)	(141.860.521.418)	(169.508.016.262)
25	7. Chi phí bán hàng		-	-	-	-
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(9.224.698.078)	(14.876.724.851)	(26.867.887.294)	(33.312.677.343)
30	09. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.981.943.590	1.647.909.706	60.460.637.935	22.708.439.541
31	10. Thu nhập khác	29	1.671.665.800	79.925.656	2.035.598.625	1.189.649.026
32	11. Chi phí khác	30	(1.394.689.907)	(2.937.266.217)	(3.888.487.094)	(5.057.070.532)
40	12. Lợi nhuận khác		276.975.893	(2.857.340.561)	(1.852.888.469)	(3.867.421.506)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.258.919.483	(1.209.430.855)	58.607.749.466	18.841.018.035
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(1.693.728.647)	1.361.479.149	(13.013.587.163)	(5.359.506.155)
52	15. Thuế TNDN hoãn lại		22.919.169	60.867.310	(37.948.141)	-
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.588.110.005	212.915.604	45.556.214.162	13.481.511.880
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.875.571.970	376.959.760	45.860.847.208	13.564.204.129

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

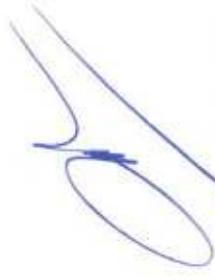
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
62	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát.		(287.461.965)	(164.044.156)	(304.633.046)	(82.692.249)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	33	21	1	515	133
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	33	21	1	515	133



Vũ Thị Gái
Người lập

Ngày 30 tháng 10 năm 2025



Đinh Ngọc Triển
Kế toán trưởng




Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		58.607.749.466	18.841.018.035
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao và hao mòn	12,13,15	20.089.157.238	24.407.246.775
3	Các khoản dự phòng		7.062.947.713	2.942.142.231
5	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.378.492.718)	(25.839.888.916)
6	Chi phí lãi vay và chi phí tài chính khác		141.860.521.418	169.508.016.262
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		226.241.883.117	189.858.534.387
9	Tăng, giảm các khoản phải thu		122.364.282.420	(764.528.880.806)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(48.927.536.625)	606.211.041.584
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(344.954.141.279)	(588.993.527.956)
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		15.320.290.852	(2.221.026.574)
14	Tiền lãi vay đã trả		(125.614.695.453)	(162.989.720.353)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(960.382.788)	(7.622.786.444)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(156.530.299.756)	(730.286.366.162)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(678.727.000)	-
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	27.272.727
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(328.368.630)	(27.602.891.679)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		21.440.000.000	243.078.355.116
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	40.475.634.706
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(41.565.777.824)	255.978.370.870
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	-
33	Tiền thu từ đi vay và trái phiếu		1.345.514.476.243	854.385.040.501
34	Tiền trả nợ gốc vay và trái phiếu		(1.222.840.459.386)	(440.091.312.708)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		122.674.016.857	414.293.727.793

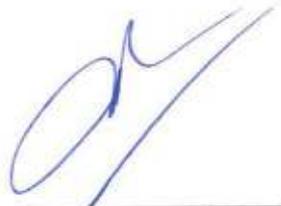
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

VND

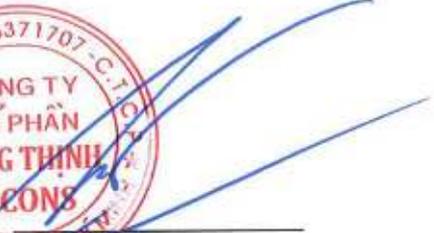
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(75.422.060.723)	(60.014.267.499)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		95.184.839.433	104.123.160.667
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	19.762.778.710	44.108.893.168



Vũ Thị Gái
Người lập



Đinh Ngọc Triển
Kế toán trưởng

Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán 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 30 tháng 09 năm 2025 là 238 người (tại ngày 01/01/2025 là: 211 người)

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 09 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 XI, 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 30 tháng 09 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 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán 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 30 tháng 09 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 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán 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 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán 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 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán 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 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán 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 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán 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 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán 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	
	30/09/2025	31/12/2024
Tiền mặt	94.566.387	231.434.996
Tiền gửi ngân hàng	10.120.954.782	85.599.843.132
Các khoản tương đương tiền (*)	9.547.257.541	9.353.561.305
TỔNG CỘNG	19.762.778.710	95.184.839.433

(*) Số dư tại ngày 30/09/2025 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 2,0% đến 4,3%/năm.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	30/09/2025	31/12/2024
Tiền gửi có hạn gốc trên 3 tháng và dưới 12 tháng tại các ngân hàng (*)	18.857.487.429	40.162.815.035
TỔNG CỘNG	18.857.487.429	40.162.815.035

(*) Số dư tại ngày 30/09/2025 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 2,3% đến 5,5%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	30/09/2025	31/12/2024
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.714.488.893.151	2.780.383.864.873
Phải thu từ các bên khác	993.721.166.811	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	855.995.658.522	774.866.469.835
TỔNG CỘNG	2.708.210.059.962	3.690.198.815.087
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.748.324.067)	(9.748.324.067)
GIÁ TRỊ THUẬN	2.698.461.735.895	3.680.450.491.020

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

7. NỢ QUÁ HẠN

	30/09/2025		31/12/2024		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu ước tính	Dự phòng	
Quá hạn thanh toán từ 2 năm đến dưới 3 năm					
Quá hạn thanh toán trên 3 năm	16.628.005.974	(16.628.005.974)	-	(17.104.945.974)	-
Khả năng thu hồi thấp	8.715.090.093	(8.715.090.093)	-	(8.715.090.093)	-
TỔNG CỘNG	25.343.096.067	(25.343.096.067)	-	(25.820.036.067)	-

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

	VND
Số đầu kỳ	
Dự phòng trích lập trong kỳ	
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	
Số cuối kỳ	
	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
	(25.820.036.067)
	476.940.000
	(25.343.096.067)

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	30/09/2025	31/12/2024
Trả trước cho các bên liên quan	1.867.436.869.793	1.878.098.819.829
<i>(Thuyết minh số 32)</i>		
Trả trước cho các bên khác	647.716.355.188	230.651.870.277
Công ty CP Địa ốc Thép Việt Nam Quang Huy	13.000.000.000	13.000.000.000
Khác	634.716.355.188	217.651.870.277
TỔNG CỘNG	2.515.153.224.981	2.108.750.690.106
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(15.594.772.000)	(15.594.772.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.499.558.452.981	2.093.155.918.106

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	30/09/2025	31/12/2024
Ngắn hạn	1.082.934.468.773	643.757.466.951
Phải thu tiền thu hộ bán các căn hộ Dự án Richmond City	399.813.317.004	404.362.150.110
Khác	683.121.151.769	239.395.316.841
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	881.444.784.433	471.104.903.156
<i>(Thuyết minh số 32)</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	201.489.684.340	172.652.563.795
Dài hạn	28.710.000.000	28.710.000.000
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
TỔNG CỘNG	1.111.644.468.773	672.467.466.951
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi		(476.940.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.111.644.468.773	671.990.526.951

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	30/09/2025	31/12/2024
Chi phí các công trình dở dang (i)	500.891.877.843	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
TỔNG CỘNG	514.431.625.881	465.504.089.256

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

	VND	
	30/09/2025	31/12/2024
Công trình Thi Sách - Vũng Tàu Pearl	76.988.007.060	88.297.825.586
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	119.836.519.010	32.246.002.328
Công trình Khải Vy	6.210.371.889	27.584.897.819
Công trình khu nhà ở tại Bình Trưng Tây	10.499.631.749	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	7.790.961.406	17.146.622.758
Công trình Nguyễn Tất Thành	6.513.725.031	10.108.845.604
Các công trình khác	196.306.205.307	170.499.862.442
TỔNG CỘNG	500.891.877.843	441.329.172.394

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

	VND	
	30/09/2025	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
TỔNG CỘNG	12.695.737.474	23.330.906.298

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	30/09/2025	31/12/2024
Ngắn hạn	4.546.854.547	18.451.626.048
Dài hạn	629.848.500	2.045.367.851
TỔNG CỘNG	5.176.703.047	20.496.993.899

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
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 kỳ	-	48.975.000	-	-	48.975.000
Vào ngày 30/09/2025	218.469.874.946	110.588.151.452	4.197.598.694	2.359.643.310	335.615.268.402
Giá trị khấu hao lũy kế:					
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 kỳ	(4.304.635.891)	(8.781.872.550)	(104.494.281)	(111.798.471)	(13.302.801.193)
Thanh lý trong kỳ	-	-	-	-	-
Vào ngày 30/09/2025	(25.633.316.453)	(84.396.789.824)	(4.126.765.386)	(2.355.932.729)	(116.512.804.392)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31/12/2024	197.141.194.384	34.924.259.178	175.327.589	115.509.052	232.356.290.203
Vào ngày 30/09/2025	192.836.558.493	26.191.361.628	70.833.308	3.710.581	219.102.464.010

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ	705.767.800
Phát sinh trong kỳ	629.752.000
Số cuối kỳ	<u>1.335.519.800</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu kỳ	(705.767.800)
Hao mòn trong kỳ	(59.139.111)
Số cuối kỳ	<u>(764.906.911)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	<u>570.612.889</u>
Số cuối kỳ	<u>570.612.889</u>

14. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	VND		
		30/09/2025	31/12/2024
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Giá gốc
Công ty TNHH Phát triển nhà TTD HOPE (*)	15%	63.296.943.900	-
TỔNG CỘNG	15%	63.296.943.900	-

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

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ	32.270.935.608
Vào ngày 30/09/2025	
Giá trị phân bổ lũy kế:	
Số đầu kỳ	(23.396.428.314)
Phân bổ trong kỳ	(2.420.320.170)
Vào ngày 30/09/2025	<u>(25.816.748.484)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	8.874.507.294
Vào ngày 30/09/2025	<u>6.454.187.124</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025	31/12/2024
Phải trả cho các bên khác	1.228.436.594.752	1.440.816.051.584
- Công ty CP Xây Dựng Thương Mại Hải Đăng Thái Bình	136.039.966.909	197.759.249.940
- Công ty Cổ phần TM DV Xây dựng Thanh Vinh	74.215.919.802	110.803.892.363
- Các bên khác	1.018.180.708.041	1.132.252.909.281
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	31.060.640.923	30.944.403.605
TỔNG CỘNG	1.259.497.235.675	1.471.760.455.189

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2025	31/12/2024
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.277.994.404.726	1.405.494.990.479
Phải trả các khách hàng khác	20.104.706.000	20.068.985.000
TỔNG CỘNG	1.298.099.110.726	1.425.563.975.479

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

	30/09/2025	31/12/2024
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	(99.074.384.740)	(84.765.077.236)
Thuế giá trị gia tăng.	75.621.891	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.127.469.131	2.064.709.004
Thuế thu nhập doanh nghiệp.	(9.555.752)	
Thuế thu nhập cá nhân.	359.529.327	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	61.760.960.304	61.700.562.555
TỔNG CỘNG	145.499.998.307	147.670.073.070

(*) 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 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2025	31/12/2024
Chi phí phải trả công trình dở dang	43.418.044.102	92.341.642.470
Trích trước tiền sử dụng đất (*)	208.445.742.258	208.445.742.258
Chi phí lãi vay	65.643.221.752	49.397.395.787
Khác	1.791.912.672	2.055.127.480
TỔNG CỘNG	319.298.920.784	352.239.907.995

(*) 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

	30/09/2025	31/12/2024
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn	6.770.300.308	21.209.290.183
Khác	162.224.686.000	161.637.368.168
TỔNG CỘNG	168.994.986.308	182.846.658.351

21. VAY

	30/09/2025	31/12/2024
Ngắn hạn	1.515.481.197.312	1.725.307.180.455
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	111.000.000.000	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	515.754.562.171	559.875.256.615
Ngân hàng TMCP Quân Đội	64.828.866.281	81.355.938.654
Ngân hàng TMCP Phương Đông	23.861.030.462	48.868.523.088
Ngân Hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	350.536.738.398	360.141.295.502
Phát hành trái phiếu ngắn hạn (*)	-	176.633.520.548
Dài hạn	998.000.000.000	665.500.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	142.500.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	998.000.000.000	523.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.513.481.197.312	2.390.807.180.455

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước						VND
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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	13.564.204.129	(82.692.249)	13.481.511.880
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.786.796.582	(1.786.796.582)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(2.919.651.735)	-	(2.919.651.735)
Điều chỉnh lợi ích cổ đông không kiểm soát kỳ trước	-	-	-	-	-	-
Vào ngày 30/09/2024	891.164.110.000	159.880.860.000	30.753.480.378	423.505.673.006	25.203.617.036	1.530.507.740.420
Năm nay						
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 kỳ	-	-	-	45.860.847.208	(995.174.491)	44.865.672.717
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	657.063.044	(657.063.044)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.095.105.074)	-	(1.095.105.074)
Điều chỉnh lợi ích cổ đông không kiểm soát kỳ trước	-	-	-	(657.671.672)	657.671.672	-
Vào ngày 30/09/2025	891.164.110.000	159.880.860.000	31.410.543.422	476.374.172.743	26.922.240.394	1.585.751.926.559

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

22 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	30/09/2025	31/12/2024
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	89.116.411	89.116.411
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	89.116.411	89.116.411
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	89.116.411	89.116.411

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

	VND	
	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	891.164.110.000	891.164.110.000
Phát hành cổ phiếu	-	-
Số cuối kỳ	891.164.110.000	891.164.110.000

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:

	VND	
	30/09/2025	31/12/2024
Dự phòng phải trả dài hạn	15.449.396.985	7.909.509.272
TỔNG CỘNG	15.449.396.985	7.909.509.272

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	30/09/2025	31/12/2024
Quỹ khen thưởng	11.752.313.433	11.314.271.403
Quỹ phúc lợi	31.410.543.422	30.753.480.378
TỔNG CỘNG	43.162.856.855	42.067.751.781

25. DOANH THU

25.1 *Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024
Doanh thu hợp đồng xây dựng	161.514.796.984	101.360.514.665
Doanh thu dịch vụ khác	1.182.337.650	4.643.411.102
TỔNG CỘNG	162.697.134.634	106.003.925.767

Trong đó:

<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	141.059.424.648	103.671.182.988
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	21.637.709.986	2.332.742.779

25.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024
Lợi nhuận từ HĐHTĐT	-	3.496.708.303
Hỗ trợ bù đắp tài chính	71.081.941.032	68.414.760.600
Khác	321.842.451	4.512.299.828
TỔNG CỘNG	71.403.783.483	76.423.768.731

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024
Giá vốn dịch vụ xây dựng	146.014.464.105	93.845.268.743
Giá vốn dịch vụ khác	4.238.310.484	3.950.898.132
TỔNG CỘNG	150.252.774.589	97.796.166.875

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024
Chi phí lãi vay	61.640.592.772	30.763.481.606
Chi phí lãi trái phiếu	-	26.343.411.460
Chi phí tài chính khác	10.000.909.088	11.000.000.000
TỔNG CỘNG	71.641.501.860	68.106.893.066

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024
Chi phí nhân viên	7.053.195.235	7.466.736.773
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.028.160.519	1.665.530.966
Chi phí khấu hao và hao mòn	43.141.654	136.015.669
Chi phí khác	1.100.200.670	5.608.441.443
TỔNG CỘNG	9.224.698.078	14.876.724.851

29. THU NHẬP KHÁC

	VND	
	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024
Thu nhập khác	1.671.665.800	79.925.656
TỔNG CỘNG	1.671.665.800	79.925.656

30. CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024
Chi phí khác	1.394.689.907	2.937.266.217
TỔNG CỘNG	1.394.689.907	2.937.266.217

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 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024
Thuế TNDN trong kỳ	(1.693.728.647)	1.361.479.149
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	22.919.169	60.867.310
TỔNG CỘNG	(1.670.809.478)	1.422.346.459

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán 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 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.258.919.483	(1.209.430.855)
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty (20%)	(1.416.149.452)	241.886.171
Các khoản điều chỉnh tăng	-	853.530.023
Chi phí không được trừ	(277.579.195)	(578.444.636)
Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị Định 132/2020/NĐ-CP	-	-
Thuế TNDN được hoãn lại	22.919.169	(60.867.310)
Điều chỉnh tăng thuế TNDN phải nộp	-	966.242.211
Chi phí thuế TNDN ước tính	(1.670.809.478)	1.422.346.459

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 30 tháng 09 năm 2025 như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu	Công ty con
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Hưng Thịnh Investment	Công ty có chung thành viên HĐQT
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 Land	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công Ty CP Hưng Thịnh Hospitality	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Khải Huy Quân	Công ty có chung thành viên HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công Ty Cổ Phần TM và 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 quản lý chủ chốt
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc BMC Quy Nhơn	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc Kim Cúc	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công Ty CP Xây Dựng Và Thương Mại Tân Văn Hoa	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công Ty TNHH Đại Phúc	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công Ty TNHH Một Thành Viên Hưng Thịnh Cam Ranh	Công ty con của công ty có chung thành viên HĐQT
Công Ty Cổ Phần Topenland Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Quốc Tế Cam Ranh	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Tổng Hợp Hưng Thịnh	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công Ty CP BĐS Thuận An	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công Ty CP Kiến Trúc Prowind	Công ty có chung 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 Bê tông Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty con của công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần địa ốc Vĩnh Tiến	Công ty con của công ty có chung 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 Đầu tư và Dịch Vụ H.B.C	Công ty có chung thành viên HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán 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 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc BMC Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	18.581.377.678	-
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	4.312.751.023	4.858.152.712
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc Kim Cúc	Hỗ trợ bù đắp tài chính	4.816.993.001	5.018.644.321
	Dịch vụ xây dựng	17.977.713.867	17.467.220.881
Công Ty CP Dịch Vụ Giải Trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Lãi hợp tác đầu tư	-	3.496.708.303
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	12.493.427.662	18.186.961.477
	Dịch vụ khác	-	3.766.832.877
Công Ty CP Xây Dựng Và Thương Mại Tân Văn Hoa	Dịch vụ xây dựng	8.815.121.674	-
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	14.327.073.109	13.462.764.398
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Khải Thịnh	Hỗ trợ bù đắp tài chính	-	18.155.663.694
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Hưng Thịnh	Dịch vụ xây dựng	66.615.054.238	52.236.308.832
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	-	1.244.015.660
Công Ty TNHH Đại Phúc	Dịch vụ xây dựng	16.815.620.503	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Indec	Mua dịch vụ	33.868.017.111	-
Công ty Cổ phần Property X	Hỗ trợ bù đắp tài chính	-	888.937.212
	Dịch vụ khác	-	1.305.736.900
Công Ty Cổ Phần Cam Ranh Mystery	Hỗ trợ bù đắp tài chính	-	4.666.672.721
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Dịch vụ xây dựng	-	31.656.984.952
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	-	1.932.948.405
Công Ty CP Hưng Thịnh Hospitality	Mua dịch vụ	270.489.074	328.322.222
Công Ty Cổ Phần TM và DV Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	Mua dịch vụ	28.012.597	-
Công Ty CP BĐS Thuận An	Dịch vụ xây dựng	12.254.536.688	-
Công ty CP Quản lý BĐS Prohome	Mua dịch vụ	-	1.004.931.423
	Mua dịch vụ	-	726.222.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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>30/09/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công Ty CP Dịch Vụ Giải Trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	594.706.078.669	1.288.415.099.658
Công Ty CP Xây Dựng Và Thương Mại Tân Văn Hoa	Dịch vụ xây dựng	505.233.774.876	469.821.533.640
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Hưng Thịnh	Dịch vụ xây dựng	217.501.467.577	274.696.397.024
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 Địa Ốc BMC Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	140.681.146.075	185.693.093.609
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc Kim Cúc	Dịch vụ xây dựng	167.840.894.670	176.148.387.374
Công Ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Thành Phát	Dịch vụ xây dựng	-	53.299.323.061
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Việt Tâm	Dịch vụ xây dựng	-	41.961.683.833
Công Ty Cổ Phần Khải Huy Quân	Dịch vụ xây dựng	33.159.930.517	37.182.930.517
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Địa Ốc Sông Tiên	Dịch vụ xây dựng	-	21.657.309.838
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Ngôi Sao Gia Định	Dịch vụ xây dựng	8.350.454.331	8.690.454.331
Công Ty Cổ phần du lịch Minh Tuấn Sóng Ray	Dịch vụ xây dựng	4.246.172.794	4.246.172.794
Công ty CP ĐT KD TM Ngọc Lan	Dịch vụ xây dựng	-	47.899.500
Công ty Cổ phần BĐS Thuận An	Dịch vụ xây dựng	13.234.899.623	-
Công Ty Cổ Phần Topenland Việt Nam	Phí thuê mặt bằng	29.534.074.019	29.534.074.019
TỔNG CỘNG		1.714.488.893.151	2.780.383.864.873

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		30/09/2025	31/12/2024
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Indec	Mua dịch vụ xây dựng	638.533.297.252	1.234.280.139.294
Công Ty CP Dịch Vụ Giải Trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Mua dịch vụ	1.169.712.556.346	584.627.664.340
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
TỔNG CỘNG		1.867.436.869.793	1.878.098.819.829
Phải thu ngắn hạn khác			
Công Ty CP 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 Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc Kim Cúc	Hỗ trợ bù đắp tài chính	4.816.993.001	5.018.644.321
Công Ty CP Xây Dựng Và Thương Mại Tân Văn Hoa	Hỗ trợ bù đắp tài chính	14.327.073.109	13.462.764.398
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Hưng Thịnh	Thu hộ tiền bán căn hộ	399.745.531.799	404.429.935.315
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	-	9.061.557.158
	Lãi cho vay phạt thanh lý HĐ	67.785.205	
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc BMC Quy Nhơn	Hỗ trợ bù đắp tài chính	4.312.751.023	5.262.998.772
Công Ty CP Hưng Thịnh Land	Đặt cọc mua cổ phần	420.400.000.000	
	Lãi cho vay	648.097.397	941.097.397
Công Ty Cổ Phần Topenland Việt Nam	Chi hộ	780.223.669	780.223.669
TỔNG CỘNG		881.444.784.433	471.104.903.156

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)
VND

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>30/09/2025</i>	<i>31/12/2024</i>
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Hưng Thịnh	Mua dịch vụ	181.374.064	181.374.064
Công Ty TNHH Một Thành Viên Hưng Thịnh Cam Ranh	Mua nguyên vật liệu	209.856.000	815.707.955
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Indec	Mua dịch vụ	29.433.176.732	29.433.176.732
Công Ty CP Bê Tông Hưng Thịnh Bình Định	Mua dịch vụ	-	392.682.293
Công ty Cổ phần Bê Tông Hưng Thịnh Quy Nhơn	Mua dịch vụ	477.037.293	
Công Ty TNHH Một Thành Viên Hưng Thịnh Cam Ranh - Chi Nhánh Quy Nhơn	Mua dịch vụ	-	38.962.561
Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Vĩnh Tiến	Mua dịch vụ	82.500.000	82.500.000
Công Ty CP Hưng Thịnh Hospitality	Mua dịch vụ	646.723.201	
Công Ty Cổ Phần TM và DV Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	Mua dịch vụ	29.973.633	-
TỔNG CỘNG		31.060.640.923	30.944.403.605
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Hưng Thịnh	Dịch vụ xây dựng	96.270.692.265	197.758.383.830
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 CP Dịch Vụ Giải Trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	786.369.874.095	675.549.512.964
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 Đại Phúc	Dịch vụ xây dựng	112.898.194.795	212.450.340.183
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 TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Thành Phát	Dịch vụ xây dựng	10.044.000	10.044.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Việt Tâm	Dịch vụ xây dựng	-	35.721.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Ngôi Sao Gia Định	Dịch vụ xây dựng	33.799.275	15.066.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch Vụ H.B.C	Dịch vụ xây dựng	158.944.865.000	-
TỔNG CỘNG		1.277.994.404.726	1.405.494.990.479

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 09 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

33. 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:

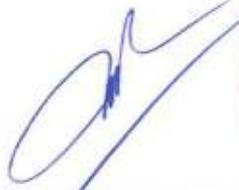
	VND	
	Quý 03 năm 2025	Quý 03 năm 2024
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.875.571.970	376.959.760
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(248.513.357)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.875.571.970	128.446.403
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	21	1
- Lãi suy giảm	21	1

34. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán 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



Đinh Ngọc Triển
Kế toán trưởng



Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 10 năm 2025