



2025



HUNG THINH
INCONS

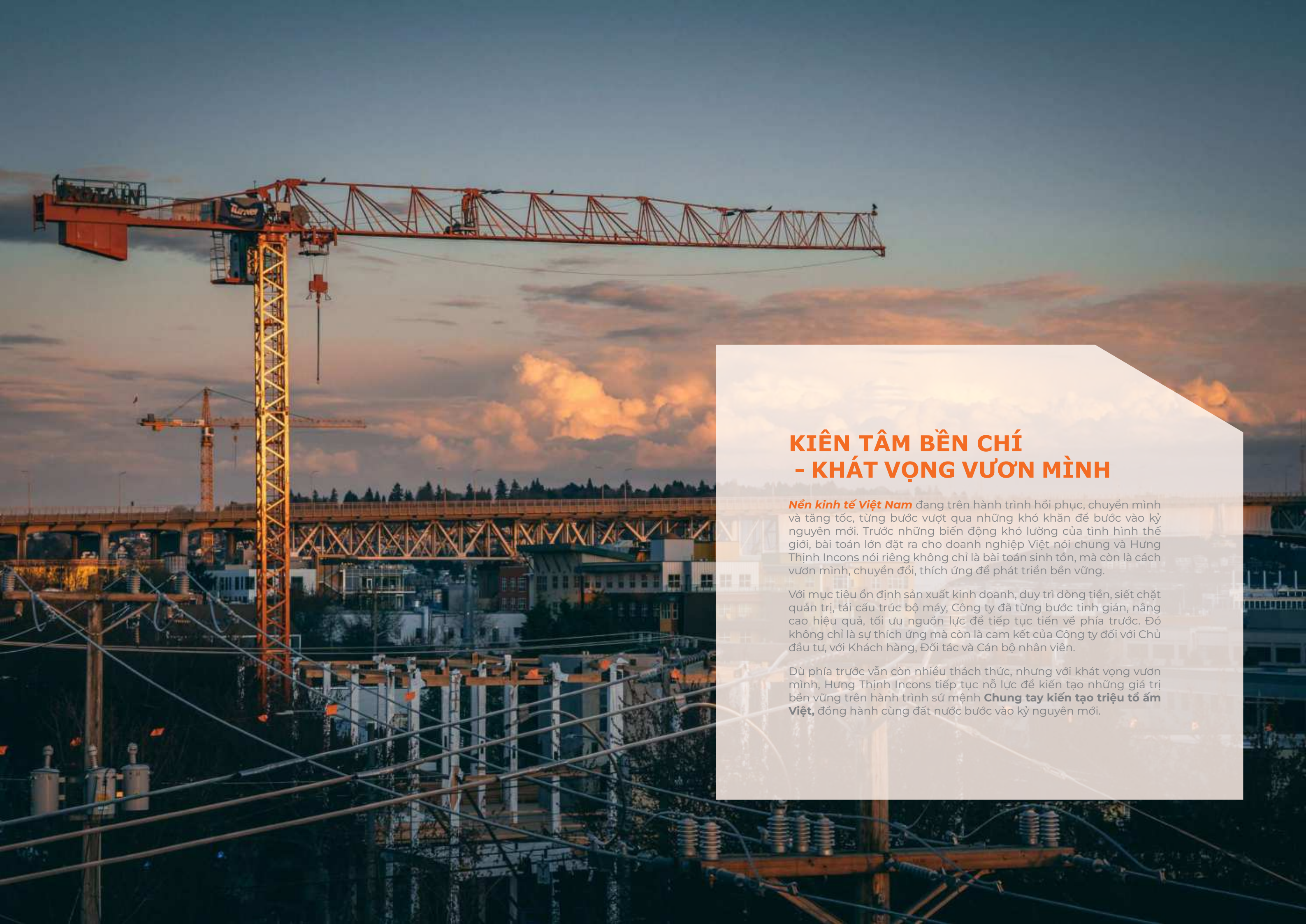
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

WWW.HUNGTHINHINCONS.COM.VN



HUNG THINH
INCONS

Người ký: CÔNG TY CỔ
PHẦN HUNG THINH

A large construction crane stands prominently in the foreground, its lattice structure silhouetted against a dramatic sky filled with orange and pink clouds. In the background, a bridge under construction spans across the scene, with various construction materials and equipment visible. The overall atmosphere is one of industriousness and progress.

KIÊN TÂM BỀN CHÍ - KHÁT VỌNG VƯƠN MÌNH

Nền kinh tế Việt Nam đang trên hành trình hồi phục, chuyển mình và tăng tốc, từng bước vượt qua những khó khăn để bước vào kỷ nguyên mới. Trước những biến động khó lường của tình hình thế giới, bài toán lớn đặt ra cho doanh nghiệp Việt nói chung và Hưng Thịnh Incons nói riêng không chỉ là bài toán sinh tồn, mà còn là cách vươn mình, chuyển đổi, thích ứng để phát triển bền vững.

Với mục tiêu ổn định sản xuất kinh doanh, duy trì dòng tiền, siết chặt quản trị, tái cấu trúc bộ máy, Công ty đã từng bước tinh giản, nâng cao hiệu quả, tối ưu nguồn lực để tiếp tục tiến về phía trước. Đó không chỉ là sự thích ứng mà còn là cam kết của Công ty đối với Chủ đầu tư, với Khách hàng, Đối tác và Cán bộ nhân viên.

Dù phía trước vẫn còn nhiều thách thức, nhưng với khát vọng vươn mình, Hưng Thịnh Incons tiếp tục nỗ lực để kiến tạo những giá trị bền vững trên hành trình sứ mệnh **Chung tay kiến tạo triệu tổ ấm Việt**, đồng hành cùng đất nước bước vào kỷ nguyên mới.

ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ

Năm 2025, kinh tế Việt Nam duy trì đà tăng trưởng tích cực với GDP đạt khoảng 8,0%, được thúc đẩy bởi sự phục hồi đồng bộ của khu vực công nghiệp – xây dựng, dịch vụ, tiêu dùng và xuất khẩu; bước sang năm 2026, nền kinh tế được kỳ vọng tiếp tục tăng trưởng cao với mục tiêu từ 8% trở lên, nhờ chính sách tài khóa mở rộng, đẩy mạnh đầu tư công và định hướng phát triển khu vực kinh tế tư nhân theo các nghị quyết quan trọng của Chính phủ. Trong đó, đầu tư công tiếp tục đóng vai trò “đầu kéo” với quy mô vốn lớn tập trung vào hạ tầng giao thông, năng lượng và đô thị, tạo nền tảng thúc đẩy nhu cầu xây dựng trong trung và dài hạn; đồng thời, dòng vốn FDI duy trì tích cực cũng góp phần gia tăng nhu cầu phát triển hạ tầng và bất động sản. Mặc dù vẫn tồn tại một số rủi ro như biến động địa chính trị, áp lực tỷ giá và chi phí vốn, nền tảng vĩ mô ổn định cùng các cải cách thể chế đang được đẩy mạnh được kỳ vọng sẽ tạo điều kiện thuận lợi để thị trường xây dựng bước vào chu kỳ tăng trưởng mới, qua đó mở ra cơ hội cho các doanh nghiệp có năng lực thi công và khả năng thích ứng tốt như Hưng Thịnh Incons tiếp tục mở rộng hoạt động và nâng cao hiệu quả kinh doanh trong thời gian tới.

Dấu ấn nổi bật năm 2025

Hưng Thịnh Incons tiếp tục đẩy mạnh công tác tối ưu chi phí quản lý doanh nghiệp và giảm thiểu chi phí tài chính, đồng thời chủ động chuẩn bị nguồn lực vốn nhằm tăng tốc hoàn thiện các dự án hiện tại và mở rộng triển khai các dự án thuộc phân khúc nhà ở xã hội.

Dự án New Galaxy Bình Dương đẩy nhanh tiến độ thi công, đã hoàn thành cất nóc tòa tháp đầu tiên – tháp T (Trendy). Công ty đang đẩy nhanh tiến độ các dự án chuẩn bị bàn giao như Vũng Tàu Pearl, Melody Quy Nhơn (tháp Tropical và Flamenco), đồng thời thi công đồng loạt nhiều dự án trọng điểm gồm: New Galaxy Bình Dương, Biên Hòa Universe Complex, Richmond Quy Nhơn, Grand Center và MerryLand Quy Nhơn...

>20 dự án đang được triển khai

25.789.782.429.248 đồng

Giá trị backlog tại thời điểm 31/12/2025

Năng lực thi công **VƯỢT TRỘI**

Với 19 năm kinh nghiệm, Hưng Thịnh Incons khẳng định vị thế với năng lực thi công vượt trội, đảm bảo chất lượng – an toàn – bảo vệ môi trường. Dù thị trường xây dựng nhiều biến động, Công ty vẫn duy trì ổn định, linh hoạt thích ứng, đáp ứng tiêu chuẩn cao nhất cho Chủ đầu tư và Khách hàng.

Danh mục dự án mở rộng trên nhiều tỉnh thành, từ căn hộ, khu đô thị đến công trình thương mại – dịch vụ, nghỉ dưỡng, đa dạng phân khúc từ trung cấp đến cao cấp. Với sự tin tưởng từ đối tác, Hưng Thịnh Incons tiếp tục tối ưu chi phí, nâng cao năng lực thi công và đóng góp vào sự phát triển bền vững của ngành xây dựng Việt Nam.

Đổi mới và ứng dụng công nghệ

Hưng Thịnh Incons đẩy mạnh chuyển đổi số trong thi công, ứng dụng các công nghệ tiên tiến để nâng cao chất lượng và hiệu suất. Đặc biệt, việc triển khai BIM (Mô hình thông tin xây dựng) trong thiết kế và quản lý dự án giúp tối ưu quy trình, giảm thiểu sai sót và nâng cao hiệu quả vận hành.

Việc ứng dụng công nghệ không chỉ gia tăng năng lực cạnh tranh mà còn khẳng định vị thế của Hưng Thịnh Incons trong kỷ nguyên khoa học – kỹ thuật tiên tiến, hướng đến sự phát triển bền vững của ngành xây dựng.

Hệ sinh thái **TOÀN DIỆN**

Là đơn vị tổng thầu trong hệ sinh thái toàn diện của Tập đoàn Hưng Thịnh, Hưng Thịnh Incons tận dụng tối đa nguồn lực để tối ưu chi phí, nâng cao hiệu suất và gia tăng giá trị dự án. Công ty tập trung đảm bảo tiến độ và chất lượng cho các dự án do Hưng Thịnh đầu tư, phát triển và hợp tác phát triển, góp phần nâng cao giá trị toàn hệ sinh thái và thúc đẩy sự phát triển bền vững.

AM HIỂU thị trường

Trong bối cảnh thị trường bất động sản và xây dựng tiếp tục điều chỉnh theo xu hướng mới, Hưng Thịnh Incons với đội ngũ lãnh đạo giàu kinh nghiệm và nhân lực chuyên môn cao (68% tốt nghiệp đại học, cao đẳng trở lên) luôn chủ động thích ứng, linh hoạt điều chỉnh chiến lược. Với sự am hiểu sâu sắc về thị trường, Công ty có nền tảng nguồn nhân lực chất lượng cao ổn định và tiếp tục gia tăng, củng cố vị thế sẵn sàng bước vào những lĩnh vực mới.

Kiểm soát chi phí **HIỆU QUẢ**

Trước những biến động của thị trường xây dựng, Hưng Thịnh Incons chủ động tối ưu quản lý chi phí bằng việc kiểm soát khối lượng thi công và lập kế hoạch dự trữ nguyên vật liệu phù hợp. Nhờ đó, Công ty giảm thiểu rủi ro từ biến động giá cả, tối ưu giá vốn và duy trì biên lợi nhuận ổn định, đảm bảo hiệu quả tài chính trong bối cảnh thị trường nhiều thách thức.

Định hướng phát triển **NHÀ Ở XÃ HỘI**

Với 19 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực thi công – xây dựng và khả năng làm chủ chuỗi giá trị bất động sản, Hưng Thịnh Incons đặt mục tiêu mở rộng sang lĩnh vực phát triển nhà ở xã hội. Công ty hướng đến việc đóng góp hàng chục nghìn căn nhà ở xã hội trong những năm tới, đáp ứng nhu cầu an cư lạc nghiệp, giải quyết bài toán an sinh xã hội, góp phần vào sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản.

Thay đổi **NHẬN DIỆN THƯƠNG HIỆU**

Ngày 31/7/2024, Hưng Thịnh Incons công bố bộ nhận diện thương hiệu mới, đánh dấu bước tiến trong quá trình tái cấu trúc toàn diện, hướng đến phát triển bền vững.

Logo mới lấy cảm hứng từ hoa mai 5 cánh "ngũ phúc", tượng trưng cho sự thịnh vượng, gắn kết và sức sống mạnh mẽ. Biểu tượng ngôi nhà ở trung tâm thể hiện sứ mệnh "chung tay kiến tạo triệu tổ ấm Việt". Logo cũng truyền tải bộ giá trị cốt lõi: Chính trực, Trách nhiệm, Hợp tác – Kết nối, Đổi mới sáng tạo, Hiệu quả, làm nền tảng cho sự phát triển của doanh nghiệp. Bản sắc thương hiệu mới thể hiện cam kết tái cấu trúc mạnh mẽ, quản trị chặt chẽ, đảm bảo tiến độ, chất lượng dự án và giữ vững niềm tin của Khách hàng, Nhà đầu tư, Đối tác, hướng đến tương lai thịnh vượng.

DỰ ÁN NỔI BẬT

1

VUNG TAU PEARL

Vị trí: Đường Thi Sách, P. Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh
Chủ đầu tư: CTCP Tập đoàn Hưng Thịnh
Tình trạng: Đang thi công
Diện tích sàn xây dựng: 197.697 m²

Quy mô:

- Số tòa nhà: 2
- Số tầng nổi: 33 tầng
- Số tầng hầm: 2 tầng
- Tổng số sản phẩm: 1.787 căn hộ



2

NEW GALAXY BÌNH DƯƠNG

Vị trí: Đường Thống Nhất, P. Đông Hòa, TP. Hồ Chí Minh
Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đại Phúc
Tình trạng: Đã cất nóc 02 tháp: tháp T (Trendy) và tháp K (Kindly)
Diện tích sàn xây dựng: 205.252 m²

Quy mô:

- Số tòa nhà: 6
- Số tầng nổi: 19 tầng
- Số tầng hầm: 1 tầng
- Tổng số sản phẩm: 1.872 căn hộ, 95 căn shophouse



3

BIEN HOA UNIVERSE COMPLEX

Vị trí: Xa lộ Hà Nội, P. Long Bình, Tỉnh Đồng Nai
Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa
Tình trạng: Đang thi công
Diện tích sàn xây dựng: 248.591 m²

Quy mô:

- Số tòa nhà: 7
- Số tầng nổi: 24 - 29 tầng
- Số tầng hầm: 1 + 1 tầng hầm lửng
- Tổng số sản phẩm: 1.957 căn hộ



4

NEW GALAXY NHA TRANG

Vị trí: Lô HH-A, Khu đô thị biển An Viên, P. Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
Chủ đầu tư: CTCP Đầu tư Thương mại Kim Lan
Tình trạng: Đang thi công
Diện tích sàn xây dựng: 171.925 m²

Quy mô:

- Số tòa nhà: 5
- Số tầng nổi: 20 - 23 tầng
- Tổng số sản phẩm: 1.583 căn hộ



DỰ ÁN NỔI BẬT

5

GRAND CENTER QUY NHƠN

Vị trí: Nguyễn Tất Thành, P. Quy Nhơn, Tỉnh Gia Lai
Chủ đầu tư: CTCP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn
Tình trạng: Đang thi công
Diện tích sàn xây dựng: 88.553 m2

Quy mô:
• Số tầng nổi: 42 tầng
• Số tầng hầm: 2 tầng
• Tổng số sản phẩm: 824 căn hộ, 22 căn shophouse



6

QUY NHƠN MELODY

Vị trí: Đường Nguyễn Trung Tín - Chương Dương - An Dương Vương, P. Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai
Tổng diện tích: 7.105,6 m2

Số block: 02 blocks
Số tầng: 35 tầng và 1 tầng hầm
Tình trạng: Đang thi công



7

RICHMOND QUY NHƠN

Vị trí: Đường Chế Lan Viên, P. Quy Nhơn Nam, Tỉnh Gia Lai
Quy mô: 8,3 ha
Tổng số căn: 135 căn
Diện tích đất: từ 81 - 288 m2/căn
Loại hình: biệt thự song lập, liên kế thương mại
Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
Tình trạng: Đang thi công



8

MERRYLAND QUY NHƠN

Vị trí: Bán đảo Hải Giang, P. Quy Nhơn Đông, Tỉnh Gia Lai
Chủ đầu tư: CTCP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn
Tình trạng: Đang thi công
Diện tích khu đất: 623 ha
Diện tích sàn xây dựng: 1.597.700 m2
Tổng mức đầu tư giai đoạn 1: 2,5 tỷ USD



9

HA NOI MELODY RESIDENCES

Vị trí: Lô đất PT1 – PT2 Khu đô thị mới Tây Nam Hồ Linh Đàm, P. Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội
Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Linh Đàm
Tình trạng: HTN ngưng thi công từ tháng 10/2024
Diện tích sàn xây dựng: 309.960 m2
Quy mô:
• Số tòa nhà: 3
• Số tầng nổi: 29
• Số tầng hầm: 3
Tổng số sản phẩm: 1.857 căn hộ



TẦM NHÌN - SỨ MỆNH - GIÁ TRỊ CỐT LÕI

TẦM NHÌN

Phát triển Hưng Thịnh Incons thành công ty xây dựng hàng đầu Việt Nam

SỨ MỆNH

Chung tay kiến tạo triệu tổ ấm Việt

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

CHÍNH TRỰC
TRÁCH NHIỆM
HỢP TÁC KẾT NỐI
ĐỔI MỚI SÁNG TẠO
HIỆU QUẢ



THÔNG ĐIỆNP

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Kính gửi Quý Cổ đông,

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons, tôi xin gửi đến Quý Cổ đông lời chào trân trọng, cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Thưa Quý vị,

Chúng ta đang bước vào một kỷ nguyên mới, nơi những thay đổi diễn ra với tốc độ chưa từng có. Đây không chỉ là sự dịch chuyển của nền kinh - xã hội, mà còn là thời điểm mỗi doanh nghiệp, mỗi cá nhân cần thích ứng và làm mới chính mình. Thay đổi không chỉ là thử thách, mà còn là cơ hội trăm năm có một để tư duy lại, củng cố nền tảng để vươn mình mạnh mẽ hơn.

Không nằm ngoài sự vận động chung, Hưng Thịnh Incons đã và đang trải qua giai đoạn đầy thử thách. Đứng trước những tác động từ những biến động chung của thị trường bất động sản và xây dựng cùng những bài toán nội tại cần giải quyết, tập thể Ban Lãnh đạo và toàn thể Cán bộ Nhân viên Công ty đã quyết liệt tái cấu trúc mạnh mẽ, đưa ra những quyết định khó khăn nhưng cần thiết. Mục tiêu để duy trì hoạt động, nỗ lực đảm bảo tiến độ và chất lượng xây dựng, đảm bảo nghĩa vụ với Quý Cổ đông, Khách hàng, Đối tác và toàn thể Cán bộ Nhân viên. Đôi khi trong guồng quay của cuộc sống, chậm lại là để đi nhanh hơn. Quyết tâm tái cấu trúc đưa Công ty vượt qua giai đoạn đầy thách thức, quan trọng hơn, đây chính là bước chuẩn bị nền tảng vững chắc cho Hưng Thịnh Incons bước vào kỷ nguyên mới với một hệ thống vận hành chặt chẽ hơn, hiệu quả hơn.

Nỗ lực tái cấu trúc, duy trì hoạt động không chỉ là để thích nghi với bối cảnh thị trường, mà còn là sự khẳng định cho quyết tâm theo đuổi sứ mệnh chưa từng thay đổi của chúng tôi trong suốt 18 năm qua. Hưng Thịnh Incons luôn ý thức rằng bất động sản và xây dựng không đơn thuần chỉ là một lĩnh vực kinh doanh, mà còn là một phần của trách nhiệm xã hội. Sứ mệnh mà chúng tôi đã cam kết từ những ngày đầu tiên vẫn vững vàng: kiến tạo những ngôi nhà đáp ứng nhu cầu thực, đóng góp vào sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản, mang lại giá trị thiết thực cho cộng đồng.

Mỗi thay đổi đều là cơ hội để tái tạo và chuyển mình mạnh mẽ. Tôi tin rằng, với tinh thần kiên tâm, bền chí, cùng sự đồng lòng của Quý Cổ đông, sự tin tưởng từ Khách hàng và Đối tác, Hưng Thịnh Incons sẽ không chỉ vượt qua thách thức mà còn vươn xa, tiếp tục chung tay kiến tạo những tổ ấm cho hàng triệu gia đình Việt.

Trân trọng,

NGUYỄN ĐÌNH TRUNG

Chủ tịch Hội đồng Quản Trị

Mục lục

01 GIỚI THIỆU TỔNG QUAN

Thông tin doanh nghiệp
Quá trình hình thành và phát triển
Địa bàn và lĩnh vực ngành nghề kinh doanh
Sơ đồ tổ chức
Thông tin về cổ đông, cổ phần
Giới thiệu Hội đồng quản trị
Giới thiệu Ban Tổng Giám đốc
Giới thiệu Ủy ban Kiểm toán
Chiến lược phát triển giai đoạn 2022-2026

02 BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình kinh tế vĩ mô và triển vọng năm 2026
Tóm tắt thông tin tài chính

03 QUẢN TRỊ CÔNG TY

Báo cáo Hội đồng quản trị
Báo cáo quản trị rủi ro
Tuân thủ pháp luật

04 PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Thông điệp phát triển
Gắn kết các bên liên quan
Phát triển kinh tế
Quan tâm môi trường
Chia sẻ cộng đồng

05 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tin chung
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
Báo cáo kiểm toán độc lập
Bảng cân đối kế toán hợp nhất
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

01

GIỚI THIỆU TỔNG QUAN

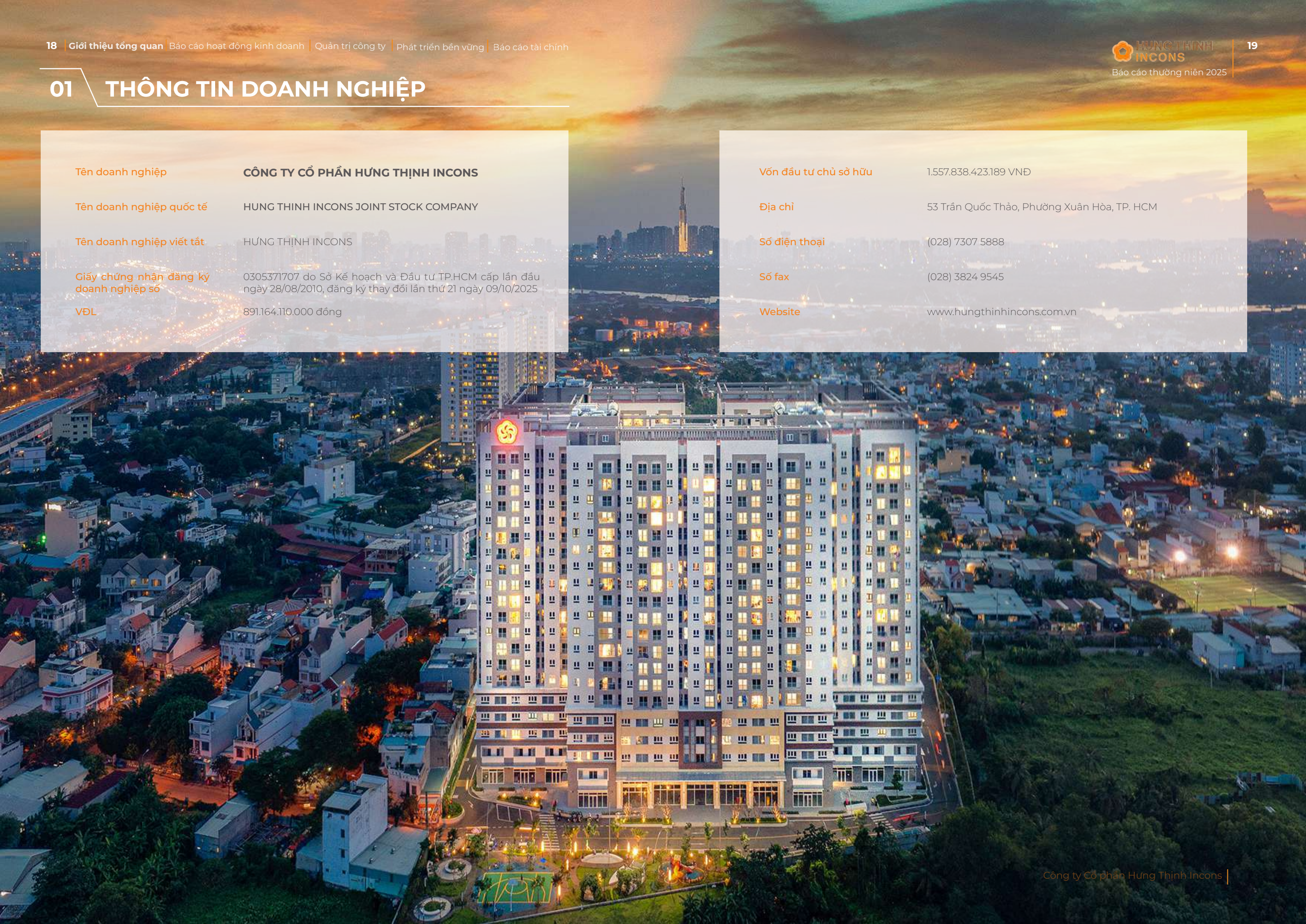
- Thông tin doanh nghiệp
- Quá trình hình thành và phát triển
- Địa bàn và lĩnh vực ngành nghề kinh doanh
- Sơ đồ tổ chức
- Thông tin về cổ đông, cổ phần
- Giới thiệu Hội đồng quản trị
- Giới thiệu Ban Tổng Giám đốc
- Giới thiệu Ủy ban Kiểm toán
- Chiến lược phát triển giai đoạn 2022-2026



01 THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tên doanh nghiệp	CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS
Tên doanh nghiệp quốc tế	HUNG THINH INCONS JOINT STOCK COMPANY
Tên doanh nghiệp viết tắt	HƯNG THỊNH INCONS
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	0305371707 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 28/08/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 09/10/2025
VĐL	891.164.110.000 đồng

Vốn đầu tư chủ sở hữu	1.557.838.423.189 VND
Địa chỉ	53 Trần Quốc Thảo, Phường Xuân Hòa, TP. HCM
Số điện thoại	(028) 7307 5888
Số fax	(028) 3824 9545
Website	www.hungthinhincons.com.vn



02

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



03 ĐỊA BÀN VÀ LĨNH VỰC NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

ĐỊA BÀN KINH DOANH

Trong suốt 19 năm hình thành và phát triển, Hưng Thịnh Incons tập trung triển khai hoạt động tại các thành phố lớn và khu vực kinh tế trọng điểm của Việt Nam như Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội, Bình Dương, Đồng Nai, Khánh Hòa, Bình Định, Bà Rịa – Vũng Tàu. Đây đều là những địa bàn có tốc độ phát triển năng động, thu hút mạnh mẽ nguồn vốn đầu tư, sở hữu nhu cầu xây dựng lớn cùng hệ thống hạ tầng ngày càng được hoàn thiện.

Hướng đến tầm nhìn phát triển bền vững, Hưng Thịnh Incons từng bước mở rộng phạm vi hoạt động, chủ động tiếp cận thêm nhiều thị trường tiềm năng trên cả nước. Với nỗ lực không ngừng trong việc nâng cao chất lượng công trình, Hưng Thịnh Incons mong muốn đóng góp tích cực vào quá trình kiến tạo diện mạo đô thị hiện đại, đồng thời kiên định theo đuổi sứ mệnh “chung tay kiến tạo triệu gia đình Việt”.



HỆ THỐNG CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CON

CTCP CƠ KHÍ VÀ XÂY DỰNG BÌNH TRIỆU

Địa chỉ	: 207C Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh
Lĩnh vực SXKD chính	: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
VĐL thực góp	: 300.000.000.000 Đồng
Tỷ lệ sở hữu của Công ty	: 95,24%

CÔNG TY LIÊN KẾT	: Không có
-------------------------	------------

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Mã ngành/nghe kinh doanh	Ngành/Nghề kinh doanh
2819	Sản xuất máy thông dụng khác Chi tiết: Sản xuất hàng cơ khí (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện, sản xuất gôm sứ - thủy tinh, chế biến gỗ tại trụ sở).
2511	Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở).
2592	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại (không hoạt động tại trụ sở)
0240	Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp
0810	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không hoạt động tại trụ sở)
1610	Cửa, xẻ, bào gỗ và bảo quản gỗ Chi tiết: Cửa, xẻ và bào gỗ (không hoạt động tại trụ sở)
1621	Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác Chi tiết: Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác (không hoạt động tại trụ sở)
1622	Sản xuất đồ gỗ xây dựng (không hoạt động tại trụ sở).
1623	Sản xuất bao bì bằng gỗ (trừ chế biến gỗ, tái chế phế thải tại trụ sở)
1629	Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện Chi tiết: Sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện, sản xuất gôm sứ - thủy tinh, chế biến gỗ tại trụ sở). Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ (trừ sản xuất bột giấy, tái chế phế thải, chế biến gỗ tại trụ sở)
5012	Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương Chi tiết: Vận tải hàng hóa ven biển
5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Chỗ nghỉ trên xe lưu động, lều quán, trại dùng để nghỉ tạm (không hoạt động tại TP.HCM). Ngoại trừ: kinh doanh dịch vụ lữ hành, trừ dịch vụ lữ hành quốc tế phục vụ khách du lịch quốc tế đến Việt Nam

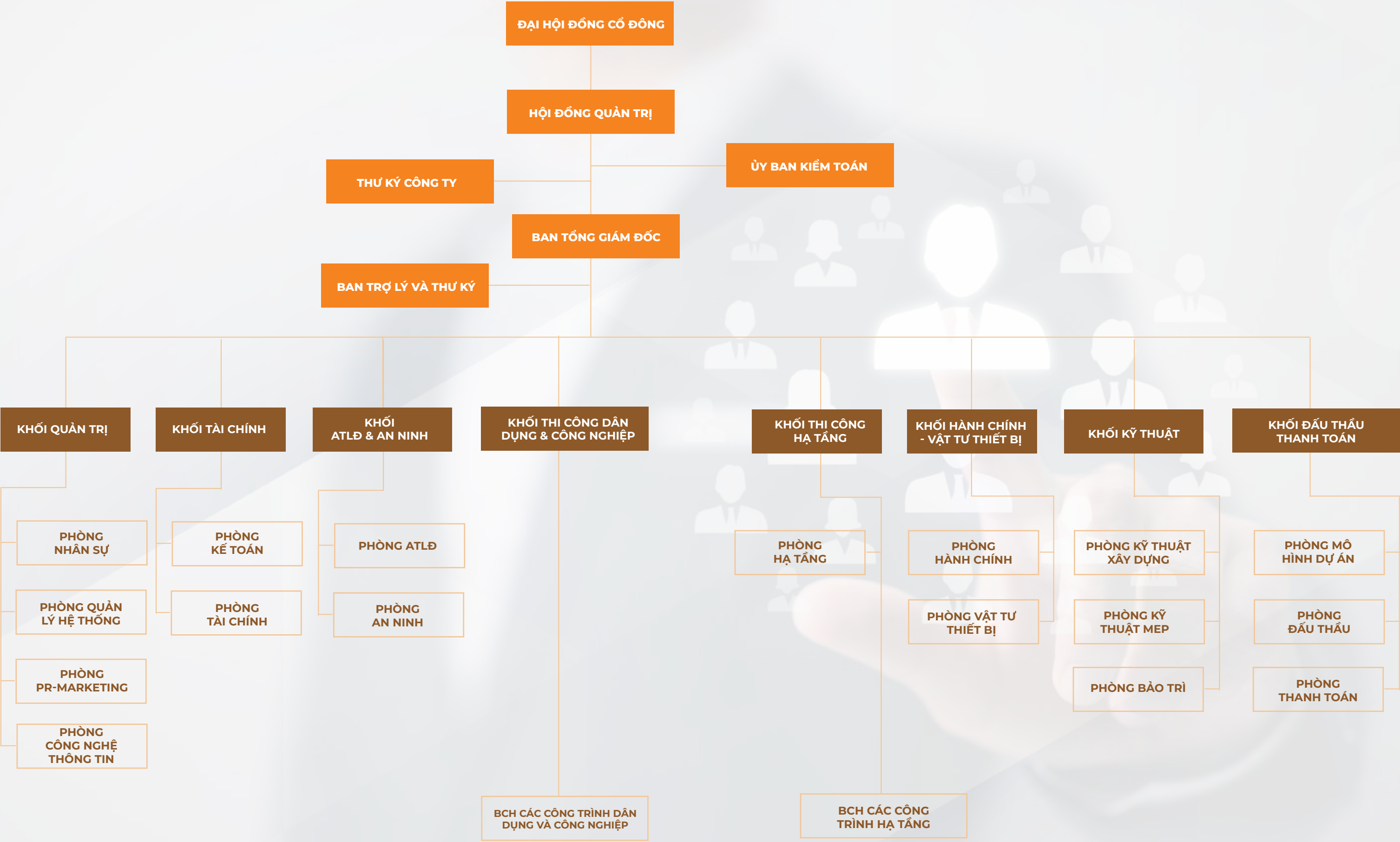
03

ĐỊA BÀN
VÀ LĨNH VỰC NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Mã ngành/ngành kinh doanh	Ngành/Nghề kinh doanh
4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng; Bán buôn đá granite (không hoạt động tại trụ sở) Ngoại trừ: Thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối
3100	Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế Chi tiết: Sản xuất giường tủ, bàn ghế bằng gỗ (trừ chế biến gỗ, tái chế phế thải tại trụ sở). Sản xuất giường tủ, bàn ghế bằng vật liệu khác (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở)
3312	Sửa chữa máy móc, thiết bị (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở)
3821	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại Chi tiết: Xử lý chất thải (không hoạt động tại trụ sở)
3822	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại (không hoạt động tại trụ sở)
4312	Chuẩn bị mặt bằng (trừ dịch vụ nổ mìn)
4321	Lắp đặt hệ thống điện
4330	Hoàn thiện công trình xây dựng
4649	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình Chi tiết: Mua bán văn phòng phẩm.
4652	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông Chi tiết: Mua bán linh kiện điện tử.
4659	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: Mua bán hàng kim khí điện máy. Ngoại trừ: Thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối
4933	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển)
6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản, không bao gồm hoạt động: Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.

Mã ngành/ngành kinh doanh	Ngành/Nghề kinh doanh
7110 (Chính)	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Thiết kế xây dựng công trình dân dụng – công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Lập dự án đầu tư. Đo đạc và bản đồ. Kiểm định chất lượng công trình xây dựng. Đánh giá sự cố và lập phương án xử lý. Thẩm tra thiết kế. Lập dự toán công trình. Tư vấn xây dựng (trừ giám sát thi công, khảo sát xây dựng). Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp. Hoạt động triển khai ứng dụng BIM cho các lĩnh vực thiết kế, thi công, vận hành và bảo trì công trình.
4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các thiết bị điện lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở)
4610	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa Chi tiết: Đại lý mua bán, ký gởi hàng hóa, không bao gồm thuốc lá, xì gà, sách báo, tạp chí, vật phẩm ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải.
0220	Khai thác gỗ Chi tiết: Khai thác gỗ rừng trồng.
0231	Khai thác lâm sản khác trừ gỗ
4211	Xây dựng công trình đường sắt
4212	Xây dựng công trình đường bộ
4292	Xây dựng công trình khai khoáng
4293	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo
4299	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Ngoại trừ dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố Thông báo hàng hải; dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải; xây dựng và phát hành tài liệu, ấn phẩm an toàn hàng hải.

04 SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



05 / THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG, CỔ PHẦN

CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS được niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”), Việt Nam vào ngày 12/11/2018.

Mã cổ phiếu: HTN

Năm tài chính kết thúc ngày: 31/12

Kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

CỔ PHẦN

Tại ngày 31/12/2025, số lượng cổ phần của Công ty như sau:



TỶ LỆ SỞ HỮU NƯỚC NGOÀI TỐI ĐA: 49%

Các chứng khoán khác: Trong năm 2025, Hưng Thịnh Incons không phát hành trái phiếu.

Các trái phiếu đang lưu hành được thuyết minh chi tiết tại Báo cáo tài chính kiểm toán 2025.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG(ĐẾN NGÀY 22/4/2025)

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông trong nước	5.310	88.572.316	99,39
1	Cổ đông nhà nước	0	0	0,00
2	Cổ đông cá nhân	5.296	60.584.870	67,98
3	Cổ đông tổ chức	14	27.987.446	31,41
II	Cổ đông nước ngoài	137	544.095	0,61
1	Cá nhân	125	484.203	0,54
2	Tổ chức	12	59.892	0,07
III	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0
	Tổng cộng	5.447	89.116.411	100

THÔNG TIN LIÊN HỆ PHÒNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ:
Phòng Quan hệ Nhà đầu tư

 Địa chỉ: 53 Trần Quốc Thảo, Phường Xuân Hòa, TP. HCM

 Email: ir@hungthinhincons.com.vn.

05

THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG, CỔ PHẦN



DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN (TÍNH TẠI NGÀY 31/12/2025)

Stt	Tên	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU (CỔ PHIẾU)	TỶ LỆ SỞ HỮU /VĐL (%)
1	CTCP Tập đoàn Hưng Thịnh	16.437.500	18,44%
2	CTCP Hưng Thịnh Investment	11.500.000	12,90%
3	Ông Nguyễn Đình Trung	14.997.150	16,83%

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ: Không có

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC: Các trái phiếu đang lưu hành được thuyết minh chi tiết tại Báo cáo tài chính kiểm toán 2025

06 GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ÔNG NGUYỄN ĐÌNH TRUNG
CHỦ TỊCH HĐQT

Năm sinh : 1972
Nơi sinh : Gia Lai (Bình định cũ)

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

Từ 2002 đến 2006 : Giám đốc - CTCP Dịch vụ - Thương mại Đồng Tiến (nay là CTCP Hưng Thịnh Land)
Từ 2007 đến nay : Chủ tịch HĐQT kiêm TGD – CTCP Tập đoàn Hưng Thịnh
Từ 2015 đến nay : Chủ tịch HĐQT - CTCP Hưng Thịnh Incons
Từ 2016 đến nay : Phó Chủ tịch - Hiệp hội Bất động sản TP. HCM (HOREA)
Từ 05/2016 đến nay : Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land

CHỨC VỤ NẮM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Chủ tịch HĐQT – Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh (Horea)

SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU HTN ĐANG ĐẠI DIỆN NẮM GIỮ
14,997,150 cổ phần, chiếm 16.83% vốn điều lệ



ÔNG TRƯƠNG VĂN VIỆT
PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT

Năm sinh : 1972
Nơi sinh : Gia Lai (Bình định cũ)

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

Từ 2007 đến 5/2020 : Phó Tổng Giám đốc - CTCP Tập đoàn Hưng Thịnh
Từ 05/2020 – nay : Phó Chủ tịch kiêm Phó Tổng Giám đốc - CTCP Tập đoàn Hưng Thịnh
Từ 06/2020 đến 07/2023 : Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Hưng Thịnh Incons
Từ 08/2023 đến nay : Tổng Giám đốc Công ty CP Hưng Thịnh Incons

CHỨC VỤ NẮM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Phó Chủ tịch kiêm Phó Tổng Giám đốc - CTCP Tập đoàn Hưng Thịnh

SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU HTN ĐANG NẮM GIỮ
0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ



ÔNG ĐẶNG VĂN VŨ DUY
THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Năm sinh : 1983
Nơi sinh : ĐắkLak (Phú Yên cũ)

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

Từ 2013 đến nay : Giám đốc - CTCP Kiến trúc Prowind
Từ 10/2021 đến nay : Thành viên HĐQT - CTCP Hưng Thịnh Incons
Từ 06/2023 đến 7/2024 : Chủ tịch UBKT CTCP Hưng Thịnh Incons

CHỨC VỤ NẮM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC
Không có

SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU HTN ĐANG NẮM GIỮ
0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ



BÀ ĐỖ THỊ LIÊN CHI
THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Năm sinh : 1979
Nơi sinh : Thừa Thiên Huế

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

Từ 2001 đến 2007 : Giảng viên Khoa Kế toán trường Cao đẳng Tài chính Hải quan
Từ 2008 đến 2011 : Kế toán trưởng Công ty Quản lý quỹ ACB (thuộc Ngân hàng ACB)
Từ 2011 đến 2022 : Giám đốc Tài chính – Kế toán kiêm Kế toán trưởng Công ty CP Ô tô Trường Hải
Từ 2022 đến nay : Giám đốc Kiểm toán nội bộ Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh
Từ 07/2024 đến nay : Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán

CHỨC VỤ NẮM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Giám đốc Kiểm toán nội bộ Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh

SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU HTN ĐANG ĐẠI DIỆN NẮM GIỮ
0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

06 GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ÔNG TRẦN QUỐC VĂN
THÀNH VIÊN HĐQT

Năm sinh : 1983
Nơi sinh : Gia Lai (Bình Định cũ)

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC
Từ 2010 đến 2012 : Kế toán tổng hợp Công ty TNHH Xây Dựng Fico – Corea
Từ 2013 đến 2017 : Chuyên viên Công ty CP Âu Lạc
Từ 2018 đến nay : Chuyên viên Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh

CHỨC VỤ NẮM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC
Không có

SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU HTN ĐANG NẮM GIỮ
0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ



ÔNG TRẦN QUỐC DŨNG
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh : 1973
Nơi sinh : Hưng Yên (Thái Bình cũ)

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC
Từ 1/2000 đến 8/2000 : Trợ lý Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Mai Linh TP.HCM
Từ 8/2000 đến 8/2002 : Giám đốc Công ty Cổ phần Mai Linh Cần Thơ
Từ 8/2002 đến 8/2003 : Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Mai Linh tại Thủ Đức
Từ 8/2003 đến 2006 : Giám đốc Deluxe Taxi, Giám đốc hệ thống Mai Linh Express Công ty cổ phần Mai Linh TP.HCM
Từ 2006 đến 5/2016 : Trưởng Văn phòng Luật Văn phòng Luật sư Trần
Từ 5/2016 đến 9/2016 : Trợ lý Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
Từ 9/2016 đến nay : Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
Từ 08/2023 đến nay : Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

CHỨC VỤ NẮM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC
Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh

SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU HTN ĐANG NẮM GIỮ
0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

07 GIỚI THIỆU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

ÔNG TRƯƠNG VĂN VIỆT
TỔNG GIÁM ĐỐC

Sơ yếu lý lịch ông Trương Văn Việt xem tại phần Giới thiệu Hội đồng quản trị



ÔNG TRẦN TIẾN THANH
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh : 1977
Nơi sinh : Tây Ninh

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC
Từ 2002 đến 2004 : Từ 13/1/2020 đến nay
Từ 2004 đến 2005 : Chỉ huy trưởng – Công ty Cổ phần Xây dựng Quang Minh
Từ 2004 đến 2005 : Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng Nam Bờ Đông
Từ 2019 đến 13/1/2020 : Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
Từ 13/1/2020 đến 08/2023 : Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
Từ 08/2023 đến nay : Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

CHỨC VỤ NẮM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC
Không có

SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU HTN ĐANG NẮM GIỮ
0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ



ÔNG ĐINH NGỌC TRIỂN
KẾ TOÁN TRƯỞNG

Năm sinh : 1986
Nơi sinh : Hưng Yên (Thái Bình cũ)

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC
Từ 2009 – 2011 : Kế toán Tổng hợp - Doanh nghiệp tư nhân Hà Trinh
Từ 2012 – 2016 : Kiểm toán nội bộ - Công ty Cổ phần Thái Tuấn
Từ 2017 – 2022 : Trưởng phòng Kế toán - Công ty Cổ phần Ô tô Trường Hải
Từ 2022 – 2025 : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Searefico
Từ 2025 – hiện nay : Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

CHỨC VỤ NẮM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC
Không có

SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU HTN ĐANG NẮM GIỮ
0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

08 GIỚI THIỆU ỦY BAN KIỂM TOÁN

BÀ ĐỖ THỊ LIÊN CHI
CHỦ TỊCH ỦY BAN KIỂM TOÁN

Sơ yếu lý lịch bà Đỗ Thị Liên Chi xem tại phần Giới thiệu Hội đồng quản trị

ÔNG TRẦN QUỐC VĂN
THÀNH VIÊN ỦY BAN KIỂM TOÁN

Sơ yếu lý lịch ông Trần Quốc Văn xem tại phần Giới thiệu Hội đồng quản trị

09 CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN GIAI ĐOẠN 2022 - 2026

Năm 2025, Công ty Cổ phần Hưng Thịnh tiếp tục triển khai chiến lược phát triển giai đoạn 2022-2026, với trọng tâm là năm định hướng chiến lược: hệ sinh thái, tăng trưởng, hạ tầng, chuỗi giá trị và công nghệ. Những định hướng này không chỉ giúp Hưng Thịnh củng cố nội lực, mà còn tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững trong tương lai.

09

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN GIAI ĐOẠN 2022 - 2026

CHIẾN LƯỢC HỆ SINH THÁI – TỐI ƯU HÓA NỘI LỰC, NÂNG CAO LỢI THẾ CẠNH TRANH

Hưng Thịnh Incons xác định chiến lược hệ sinh thái là yếu tố cốt lõi để nâng cao sức cạnh tranh và phát triển bền vững. Dựa trên nền tảng hệ sinh thái toàn diện và quỹ đất lớn của Tập đoàn Hưng Thịnh, Công ty tập trung tái cấu trúc bộ máy, tối ưu hóa quy trình vận hành nhằm nâng cao hiệu suất hoạt động. Một phần quan trọng trong chiến lược này là tập trung khai thác hiệu quả nguồn lực, mở rộng và tối ưu mạng lưới nhà cung cấp, nâng cao hiệu quả hoạt động và hệ thống.

CHIẾN LƯỢC TĂNG TRƯỞNG – ĐẨY MẠNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

Hưng Thịnh Incons xác định nhà ở xã hội là một trọng tâm trong chiến lược tăng trưởng, với mục tiêu cung cấp hàng chục nghìn căn nhà ở xã hội ra thị trường trong những năm tới. Thông qua chiến lược “Đồng hành phát triển” (EPCFS) của Tập đoàn, Công ty không chỉ nâng cao năng lực xây dựng mà còn tham gia sâu hơn vào quá trình phát triển dự án, từ tư vấn, xây dựng, hoán đổi sản phẩm đến quản lý kinh doanh. Việc tập trung vào phân khúc nhà ở xã hội không chỉ giúp Công ty mở rộng thị trường mà còn góp phần giải quyết nhu cầu thực tế về nhà ở. Đây là bước đi chiến lược thể hiện rõ nét sứ mệnh của Hưng Thịnh Incons “chung tay kiến tạo triệu gia đình Việt”.

CHIẾN LƯỢC CÔNG NGHỆ – NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG

Hưng Thịnh Incons đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong quản trị thi công và vận hành dự án nhằm nâng cao chất lượng, tối ưu hiệu quả và phát triển bền vững. Công ty triển khai hệ thống quản lý ISO, áp dụng BIM và nghiên cứu vật liệu xây dựng mới để nâng cao năng suất, giảm thiểu rủi ro trong thi công.

CHIẾN LƯỢC HẠ TẦNG – MỞ RỘNG LĨNH VỰC, NÂNG CAO NĂNG LỰC THI CÔNG

Hưng Thịnh Incons đồng thời định hướng nâng cao năng lực, mở rộng sang lĩnh vực xây dựng hạ tầng, tận dụng lợi thế từ mạng lưới quan hệ của Tập đoàn Hưng Thịnh và danh mục các dự án hiện hữu. Việc tham gia vào mảng hạ tầng không chỉ giúp Công ty đa dạng hóa hoạt động kinh doanh mà còn nâng cao năng lực thi công, đóng góp vào sự phát triển bền vững của đô thị và thị trường bất động sản.

Trong bối cảnh Việt Nam đang đẩy mạnh đầu tư vào cơ sở hạ tầng với hàng loạt dự án giao thông, đô thị và khu công nghiệp trọng điểm, lĩnh vực xây dựng hạ tầng được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng mạnh trong những năm tới. Đây không chỉ là động lực thúc đẩy kinh tế mà còn tạo ra cơ hội lớn cho các doanh nghiệp có năng lực và chiến lược bài bản. Hưng Thịnh Incons sẵn sàng đón đầu xu hướng này, từng bước mở rộng quy mô và khẳng định vị thế trong lĩnh vực hạ tầng.

CHIẾN LƯỢC CHUỖI GIÁ TRỊ – TỐI ƯU HÓA NGUỒN LỰC, NÂNG CAO HIỆU QUẢ

Hưng Thịnh Incons chủ động và linh hoạt trong việc xây dựng và hoàn thiện chuỗi giá trị, tận dụng tối đa lợi thế từ hệ sinh thái toàn diện của Tập đoàn Hưng Thịnh. Công ty không ngừng mở rộng, tích hợp các mắt xích quan trọng trong chuỗi cung ứng xây dựng, từ nguyên vật liệu, thi công, quản lý dự án đến bàn giao và vận hành.

Bên cạnh đó, Công ty tích cực phát triển hệ sinh thái xây dựng và mạng lưới đối tác, tạo nền tảng vững chắc để kiểm soát chi phí, tối ưu hóa quy trình, nỗ lực đảm bảo tiến độ và nâng cao chất lượng công trình. Việc khai thác hiệu quả chuỗi giá trị giúp Hưng Thịnh Incons chủ động hơn trước biến động thị trường, đảm bảo tiến độ thi công và đáp ứng kịp thời nhu cầu ngày càng cao của Chủ đầu tư và Khách hàng.

Trước triển vọng phục hồi của thị trường bất động sản, Hưng Thịnh Incons tiếp tục tái cấu trúc, hoàn thiện hệ thống quản trị và tập trung phát triển phân khúc nhà ở vừa túi tiền, nhà ở xã hội, đảm bảo cân bằng giữa lợi nhuận và trách nhiệm xã hội. Công ty cam kết cung cấp sản phẩm chất lượng, minh bạch trong quản trị, tuân thủ tiêu chuẩn ISO, đầu tư vào nguồn nhân lực và thực hiện đầy đủ trách nhiệm với cộng đồng.

Với định hướng này, Hưng Thịnh Incons tiếp tục đổi mới, nâng cao năng lực cạnh tranh, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển lâu dài.



02

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

- Tình hình kinh tế vĩ mô và triển vọng năm 2026
- Tóm tắt thông tin tài chính



01 TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ VÀ TRIỂN VỌNG NĂM 2026

1 Kinh tế vĩ mô

Năm 2025, kinh tế thế giới tiếp tục vận động trong bối cảnh còn nhiều yếu tố bất định, bao gồm căng thẳng địa chính trị kéo dài, xu hướng bảo hộ thương mại và biến động về lạm phát, lãi suất tại các nền kinh tế lớn. Những yếu tố này tiếp tục tạo áp lực lên thương mại toàn cầu, chuỗi cung ứng và dòng vốn đầu tư quốc tế.

Trong bối cảnh đó, kinh tế Việt Nam vẫn duy trì được đà tăng trưởng tương đối tích cực nhờ nền tảng ổn định kinh tế vĩ mô, sự phục hồi của hoạt động sản xuất – xuất khẩu và dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài. Theo Tổng cục Thống kê, tăng trưởng kinh tế tiếp tục được hỗ trợ bởi khu vực công nghiệp – xây dựng, đầu tư công và tiêu dùng trong nước. Việc Chính phủ kiên định mục tiêu kiểm soát lạm phát, ổn định tỷ giá và thúc đẩy tăng trưởng đã tạo nền tảng thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.



2 Các yếu tố tác động đến ngành xây dựng năm 2025

Năm 2025, tổng vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội ước đạt 4.150,5 nghìn tỷ đồng, tăng 12,1% so với năm trước, cao hơn mức tăng 7,8% của năm 2024. Đặc biệt, dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) tiếp tục duy trì ở mức cao khi vốn FDI thực hiện ước đạt 27,62 tỷ USD, tăng 9,0% so với cùng kỳ năm trước và đạt mức cao nhất trong vòng 5 năm gần đây. Tổng vốn FDI đăng ký (gồm vốn mới, điều chỉnh và góp vốn) đến cuối năm 2025 đạt khoảng 38,42 tỷ USD. Những con số này cho thấy niềm tin của nhà đầu tư quốc tế đối với môi trường kinh tế Việt Nam tiếp tục được củng cố.

Hành lang pháp lý mới với Luật Đất đai sửa đổi, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản đã chính thức có hiệu lực, được kỳ vọng sẽ tạo chuyển biến tích cực cho thị trường trong trung hạn thông qua việc nâng cao

tính minh bạch, rút ngắn thủ tục đầu tư và cải thiện khả năng triển khai dự án. Cùng với đó, mặt bằng lãi suất cho vay duy trì ở mức thấp hơn so với giai đoạn trước đã góp phần cải thiện khả năng tiếp cận vốn của doanh nghiệp và người mua nhà, hỗ trợ nhu cầu xây dựng và đầu tư bất động sản.

Ngành xây dựng tiếp tục được hưởng lợi từ việc đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công, đặc biệt trong lĩnh vực hạ tầng giao thông, đô thị và khu công nghiệp. Đây được xem là động lực quan trọng thúc đẩy hoạt động xây dựng dân dụng và hạ tầng trong năm 2025, tạo thêm cơ hội cho các doanh nghiệp có năng lực thi công và kinh nghiệm triển khai dự án.

3 Triển vọng năm 2026

Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô nêu trên, ngành xây dựng được kỳ vọng tiếp tục duy trì vai trò là một trong những động lực tăng trưởng quan trọng của nền kinh tế. Việc đầu tư công tiếp tục được đẩy mạnh trong năm 2026, đặc biệt ở các dự án hạ tầng giao thông, năng lượng và đô thị, được xem là yếu tố hỗ trợ trực tiếp cho nhu cầu xây dựng trong trung và dài hạn. Bên cạnh đó, dòng vốn FDI giải ngân ổn định và định hướng tái cơ cấu khu vực doanh nghiệp nhà nước theo Nghị quyết 79 cũng được kỳ vọng tạo thêm dư địa cho các dự án quy mô lớn, đòi hỏi năng lực thi công và quản lý dự án chuyên nghiệp.

Tuy nhiên, ngành xây dựng trong năm 2026 cũng đối mặt với không ít thách thức. Chi phí vốn được dự báo tăng dần khi mặt bằng lãi suất không còn thuận lợi như năm 2025, cùng với rủi ro biến động tỷ giá và áp lực chi phí đầu

vào, đặc biệt là nhóm vật liệu xây dựng – nhóm đã đóng góp đáng kể vào mức tăng CPI trong năm trước. Những yếu tố này đòi hỏi các doanh nghiệp xây dựng phải chú trọng hơn đến quản trị dòng tiền, kiểm soát chi phí và lựa chọn dự án phù hợp để đảm bảo hiệu quả hoạt động.

Tổng thể, triển vọng ngành xây dựng năm 2026 được đánh giá là tích cực nhưng mang tính chọn lọc, trong đó cơ hội tập trung vào các doanh nghiệp có năng lực tài chính, kinh nghiệm triển khai dự án hạ tầng và khả năng thích ứng với môi trường chi phí vốn cao hơn. Đây cũng là bối cảnh đòi hỏi các doanh nghiệp trong ngành, trong đó có HTN, phải chủ động nâng cao năng lực quản trị, tối ưu nguồn lực và bám sát định hướng đầu tư công cũng như các chương trình phát triển kinh tế – xã hội trọng điểm trong giai đoạn mới.



02

TÓM TẮT THÔNG TIN TÀI CHÍNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Tăng/Giảm cùng kỳ
Tài sản ngắn hạn	7.121	6.787	-4,69%
Tiền và các khoản tương đương tiền	95	82	-14,23%
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	40	19	-53,05%
Các khoản phải thu ngắn hạn	6.417	6.042	-5,85%
Hàng tồn kho	466	535	15,01%
Tài sản ngắn hạn khác	103	109	5,72%
Tài sản dài hạn	535	573	6,97%
Các khoản phải thu dài hạn	29	29	0,00%
Tài sản cố định	232	217	-6,73%
Bất động sản đầu tư	200	195	-2,63%
Đầu tư tài chính dài hạn	-	63	-
Tài sản dài hạn khác	74	69	-6,85%
Tổng tài sản	7.656	7.360	-3,88%
Nợ phải trả	6.114	5.802	-5,11%
Nợ ngắn hạn	5.440	4.805	-11,67%
Nợ dài hạn	675	997	47,71%
Vốn chủ sở hữu	1.542	1.558	1,03%
Tổng nguồn vốn	7.656	7.360	-3,88%

KẾT QUẢ KINH DOANH

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Tăng giảm cùng kỳ
Doanh thu thuần	1.140	631	-44,70%
Lợi nhuận gộp	80	43	-46,62%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	36	29	-21,13%
Lợi nhuận trước thuế	31	25	-18,95%
Lợi nhuận sau thuế	26	18	-28,45%

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
Lưu chuyển tiền tệ ròng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh	-678	591
Lưu chuyển tiền tệ ròng từ hoạt động đầu tư	330	-530
Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động tài chính	339	-74
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	-9	-14
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	104	95
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	95	82

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
Tỷ lệ lợi nhuận			
Biên lợi nhuận gộp	%	7,03%	6,79%
Biên lợi nhuận trước thuế và lãi vay	%	2,73%	4,00%
Biên lợi nhuận ròng	%	2,25%	2,91%
ROA	%	0,33%	0,25%
ROE	%	1,66%	1,18%
Thanh khoản			
Hệ số thanh toán hiện hành	Lần	1,31	1,41
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,22	1,30
Hệ số thanh toán lãi vay	Lần	1,13	1,11



03 BÁO CÁO BAN ĐIỀU HÀNH



Năm 2025, kinh tế toàn cầu tiếp tục vận động trong bối cảnh còn nhiều yếu tố bất định, bao gồm căng thẳng địa chính trị, xu hướng bảo hộ thương mại và những rủi ro tiềm ẩn từ chính sách tiền tệ của các nền kinh tế lớn.

Trong nước, kinh tế Việt Nam ghi nhận mức tăng trưởng tích cực với GDP năm 2025 ước tăng khoảng 8,02%, cao hơn năm trước và vượt mục tiêu đề ra. Động lực tăng trưởng chủ yếu đến từ khu vực công nghiệp và xây dựng, cùng với sự gia tăng của hoạt động đầu tư, trong đó đầu tư công tiếp tục giữ vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và hỗ trợ các ngành liên quan. Tuy nhiên, tiến độ thực hiện và giải ngân tại một số dự án vẫn phụ thuộc vào công tác chuẩn bị đầu tư, thủ tục pháp lý và năng lực triển khai của các chủ thể liên quan.

Trong bối cảnh chung đó, Công ty tập trung duy trì ổn định hoạt động, rà soát danh mục dự án, kiểm soát chi phí và quản trị rủi ro phù hợp với điều kiện thị trường.

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

Tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025

ĐVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Kế hoạch	Thực hiện 2025	TH 2025/ TH 2024	TH 2025/ KH 2025
1	Tổng doanh thu	1.140	3.220	631	55,30%	19,59%
2	Lợi nhuận trước thuế	31	127	25	81,05%	19,88%
3	Lợi nhuận sau thuế	26	99	18	71,55%	18,51%

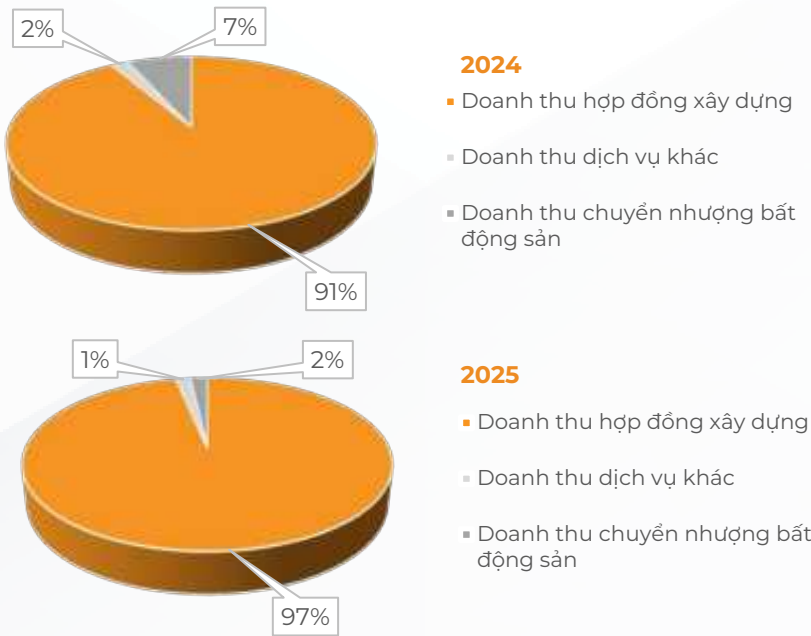
Dựa trên số liệu thực hiện, năm 2025, Công ty ghi nhận kết quả kinh doanh ở mức thấp hơn so với năm 2024 và so với kế hoạch đề ra. Tổng doanh thu đạt 631 tỷ đồng, tương ứng 55,30% so với mức thực hiện năm trước và khoảng 19,59% kế hoạch năm; lợi nhuận trước thuế và sau thuế lần lượt đạt 25 tỷ đồng và 18 tỷ đồng, tương ứng 81,05% và 71,55% so với năm 2024. Kết quả này phản ánh bối cảnh thị trường còn nhiều thận trọng, tiến độ triển khai dự án chưa đồng đều và hoạt động sản xuất kinh doanh chịu ảnh hưởng chung của điều kiện kinh tế vĩ mô. Tuy vậy, Công ty vẫn duy trì được lợi nhuận dương, qua đó thể hiện nỗ lực kiểm soát chi phí và ổn định hoạt động trong giai đoạn thị trường chưa thực sự phục hồi mạnh.

Cơ cấu doanh thu

ĐVT: Tỷ đồng

STT	Cơ cấu doanh thu thuần	Năm 2024		Năm 2025	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.043,64	91,51%	609,82	96,69%
2	Doanh thu dịch vụ khác	20,55	1,80%	9,74	1,54%
3	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	76,30	6,69%	11,13	1,76%
Tổng cộng		1.237,35	100,00%	630,69	100,00%

Cơ cấu doanh thu thuần năm 2025 tiếp tục cho thấy sự phụ thuộc chủ đạo của Công ty vào mảng thi công xây dựng. Doanh thu hợp đồng xây dựng đạt 609,82 tỷ đồng, chiếm 96,69% tổng doanh thu, tăng mạnh về tỷ trọng so với năm 2024 (91,51%), phản ánh việc Công ty tập trung nguồn lực vào các dự án xây dựng đang triển khai. Doanh thu từ dịch vụ khác đạt 9,74 tỷ đồng, chiếm 1,54%, duy trì giá trị tương đối ổn định so với năm trước nhưng tăng nhẹ về tỷ trọng. Trong khi đó, doanh thu chuyển nhượng bất động sản không phát sinh trong năm 2025, so với mức 76,30 tỷ đồng của năm 2024, cho thấy sự thu hẹp hoặc tạm dừng hoạt động ở mảng này trong bối cảnh thị trường còn nhiều thận trọng.



03

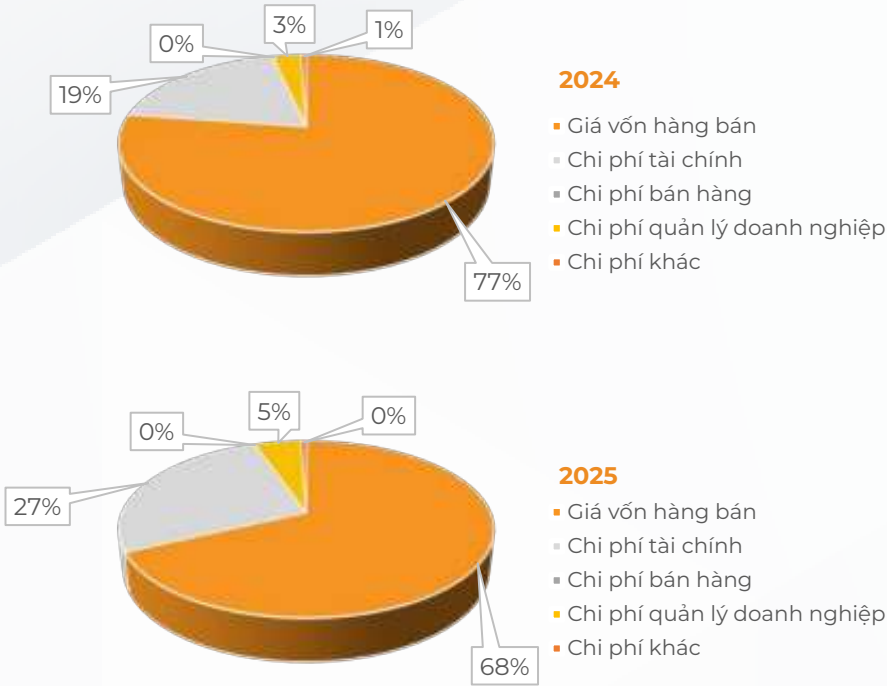
BÁO CÁO BAN ĐIỀU HÀNH

Cơ cấu chi phí

ĐVT: Tỷ đồng

STT	Cơ cấu chi phí	Năm 2024		Năm 2025	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Giá vốn hàng bán	1.060	77,27%	588	68,00%
2	Chi phí tài chính	264	19,22%	230	26,64%
-	Lãi vay	242	17,61%	202	23,38%
3	Chi phí bán hàng	0	0,00%	0	0,00%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	40	2,95%	42	4,81%
5	Chi phí khác	8	0,56%	5	0,54%
Tổng cộng		1.372	100,00%	865	100,00%

Cơ cấu chi phí năm 2025 cho thấy giá vốn hàng bán tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nhất, đạt 588 tỷ đồng, tương đương 68,00% tổng chi phí, phản ánh đặc thù hoạt động chính của Công ty là thi công xây dựng với tỷ trọng chi phí đầu vào cao. Chi phí tài chính ghi nhận 230 tỷ đồng, chiếm 26,64% tổng chi phí, tăng đáng kể về tỷ trọng so với năm 2024 (19,22%), trong đó chi phí lãi vay chiếm phần lớn. Chi phí quản lý doanh nghiệp đạt 42 tỷ đồng, chiếm 4,81%, tăng nhẹ so với năm trước, phù hợp với quy mô hoạt động và yêu cầu quản trị trong năm. Các khoản chi phí khác phát sinh ở mức thấp và được kiểm soát ổn định, góp phần giúp Công ty duy trì cơ cấu chi phí phù hợp trong điều kiện doanh thu còn chịu nhiều tác động từ thị trường.



Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
Tỷ lệ lợi nhuận			
Biên lợi nhuận gộp	%	7,03%	6.79%
Biên lợi nhuận trước thuế và lãi vay	%	2,73%	4.00%
Biên lợi nhuận ròng	%	2,25%	2.91%
ROA	%	0,33%	0.25%
ROE	%	1,66%	1.18%
Thanh khoản			
Hệ số thanh toán hiện hành	Lần	1,31	1.41
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,22	1.30
Hệ số thanh toán lãi vay	Lần	1,13	1.11

Trong năm 2025, các chỉ tiêu sinh lời của Công ty ghi nhận một số cải thiện nhất định về hiệu quả hoạt động. Biên lợi nhuận gộp đạt 6,79%, giảm nhẹ so với mức 7,03% của năm 2024, phản ánh áp lực chi phí đầu vào và giá vốn vẫn hiện hữu. Tuy nhiên, biên lợi nhuận trước thuế và lãi vay (EBIT margin) tăng lên 4,00% từ mức 2,73%, đồng thời biên lợi nhuận ròng cải thiện từ 2,25% lên 2,91%, cho thấy hiệu quả kiểm soát chi phí và cơ cấu hoạt động có chuyển biến tích cực. Ngược lại, các chỉ tiêu sinh lời trên tài sản và vốn chủ sở hữu (ROA, ROE) giảm nhẹ, lần lượt đạt 0,25% và 1,18%, chủ yếu do quy mô tài sản và vốn duy trì ở mức cao trong bối cảnh lợi nhuận tuyệt đối chưa tăng tương ứng.

Về khả năng thanh khoản, tình hình tài chính của Công ty tiếp tục được duy trì ổn định. Hệ số thanh toán hiện hành và thanh toán nhanh lần lượt đạt 1,41 lần và 1,30 lần, tăng so với năm 2024, phản ánh khả năng đáp ứng các nghĩa vụ ngắn hạn được cải thiện. Trong khi đó, hệ số thanh toán lãi vay đạt 1,11 lần, giảm nhẹ so với mức 1,13 lần của năm trước, cho thấy áp lực chi phí lãi vay vẫn hiện hữu nhưng vẫn nằm trong ngưỡng kiểm soát của doanh nghiệp.

03 BÁO CÁO BAN ĐIỀU HÀNH



► TÌNH HÌNH TỔNG TÀI SẢN

Tại thời điểm 31/12/2025, tổng tài sản của Công ty đạt 7.360 tỷ đồng, giảm khoảng 297 tỷ đồng (tương ứng 3,9%) so với cuối năm 2024. Cơ cấu tài sản tiếp tục tập trung chủ yếu ở tài sản ngắn hạn, chiếm khoảng 92% tổng tài sản, tuy nhiên giá trị tài sản ngắn hạn đã giảm từ 7.121 tỷ đồng xuống còn 6.787 tỷ đồng. Sự sụt giảm này chủ yếu đến từ việc các khoản phải thu ngắn hạn giảm 375 tỷ đồng, phản ánh việc Công ty đẩy mạnh thu hồi công nợ và khách hàng thực hiện thanh toán đúng tiến độ. Ở chiều ngược lại, hàng tồn kho tăng từ 466 tỷ đồng lên 535 tỷ đồng, phù hợp với đặc thù ngành xây dựng khi khối lượng thi công dở dang và chi phí sản xuất kinh doanh tích lũy tại các dự án tăng lên trong kỳ. Tài sản dài hạn ghi nhận mức tăng nhẹ, đạt 573 tỷ đồng, chủ yếu do phát sinh khoản đầu tư tài chính dài hạn hơn 63 tỷ đồng, trong khi tài sản cố định và bất động sản đầu tư giảm do trích khấu hao theo quy định. Nhìn chung, cơ cấu tài sản của Công ty trong năm 2025 có sự điều chỉnh theo hướng thận trọng hơn về quản trị vốn lưu động, giảm dần các khoản phải thu và duy trì mức đầu tư phù hợp với quy mô hoạt động thực tế.

► TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Trong cơ cấu nguồn vốn, nợ phải trả tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn với giá trị 5.802 tỷ đồng, tuy nhiên đã giảm 313 tỷ đồng so với năm trước, chủ yếu do nợ ngắn hạn giảm mạnh từ 5.440 tỷ đồng xuống còn 4.805 tỷ đồng. Mức giảm này tập trung ở các khoản vay ngắn hạn, phải trả người bán và người mua trả tiền trước, phản ánh việc Công ty thu hẹp nhu cầu vốn lưu động và kiểm soát tốt hơn các nghĩa vụ ngắn hạn. Ngược lại, nợ dài hạn tăng từ 675 tỷ đồng lên 997 tỷ đồng, chủ yếu do gia tăng các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn, cho thấy xu hướng tái cơ cấu nguồn vốn theo hướng kéo dài kỳ hạn nợ nhằm phù hợp với đặc thù đầu tư và triển khai dự án dài hạn. Do đặc thù kinh doanh xây dựng với nhiều dự án quy mô theo tiêu chuẩn quốc tế, Công ty cần duy trì và kiểm soát chặt chẽ nguồn vốn lưu động lớn để đảm bảo thanh toán nguyên vật liệu, nhà thầu phụ và các chi phí liên quan trong quá trình triển khai dự án, qua đó đảm bảo đúng tiến độ cam kết. Với quy mô hoạt động và doanh thu ổn định, Công ty đã tận dụng hiệu quả đòn bẩy tài chính nhằm tối ưu hóa kết quả kinh doanh, đồng thời vẫn đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ.

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐIỀU HÀNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

Dù môi trường kinh doanh còn nhiều biến động, Hưng Thịnh Incons giữ vững tính chủ động và sáng tạo. Trong năm 2025, Công ty đã kịp thời phối hợp trong công tác điều hành để ổn định hoạt động kinh doanh, nhanh chóng thích nghi với những thay đổi mới.

Quản trị - Vận hành

- Hoàn thiện cơ cấu tổ chức theo hướng tinh gọn, nhất quán.
- Chủ động lập kế hoạch, kiểm soát rủi ro linh hoạt để đáp ứng tiến độ, chất lượng dự án và yêu cầu từ chủ đầu tư.
- Đẩy mạnh đầu tư công nghệ, nâng cấp hệ thống vận hành, đáp ứng tốt hơn các yêu cầu ngày càng cao, đặc thù của thị trường bất động sản nói chung và hệ sinh thái Tập đoàn Hưng Thịnh nói riêng.
- Xác định rõ quyền lợi và trách nhiệm, đảm bảo phân quyền đúng người, đúng việc, đúng thời điểm, thúc đẩy hiệu quả kinh doanh.

Tài chính

- Tăng cường kiểm soát thu hồi công nợ, quản lý hiệu quả rủi ro và cân đối dòng tiền, đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn.
- Chủ động lập kế hoạch thanh toán cho nhà thầu phụ, nhà cung cấp để tránh gián đoạn trong thi công.

03 BÁO CÁO BAN ĐIỀU HÀNH

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐIỀU HÀNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

Năng lực thi công

- Tăng cường kiểm tra, giám sát đảm bảo chất lượng thi công tại tất cả các dự án.
- Nâng cao công tác an ninh trật tự, vệ sinh môi trường tại các công trường.
- Chủ động cải tiến các phương án thi công, kiểm soát toàn diện các khía cạnh kỹ thuật, chất lượng, tiến độ, dòng tiền, an toàn lao động và lực lượng nhân công. Hiện nay, năng lực thi công của Công ty đã ngang tầm với các đơn vị xây dựng lớn trên thị trường.

Công tác bảo trì, bảo hành

Triển khai công tác kiểm tra, bảo trì định kỳ tại tất cả các dự án đang bảo hành theo đúng quy trình, đánh giá tình trạng thực tế, chủ động khắc phục, sửa chữa bảo trì và đưa ra các khuyến cáo đến chủ đầu tư (Đơn vị quản lý vận hành, Ban quản lý tòa nhà) về việc sử dụng các thiết bị trong căn hộ theo đúng công năng thiết kế nhằm giảm thiểu các rủi ro trong quá trình vận hành. Hiện nay, Hưng Thịnh Incons đang có 6 dự án đang được bảo hành, bảo trì. Trong đó có 2 dự án sẽ kết thúc bảo hành trong năm 2025. Đồng thời thực hiện các gói thầu bảo hành thay Chủ đầu tư tại 11 dự án ở TP.HCM.

Ghi nhận, thống kê các lỗi trọng yếu, thường gặp trong quá trình thi công bảo trì và báo cáo đến Ban Tổng Giám đốc để triển khai đến các Phòng/ Ban chuyên môn, Ban chỉ huy công trình; từ đó đảm bảo chất lượng, giảm thiểu tối đa lỗi trong quá trình khai thác sử dụng, nâng cao chất lượng cũng như giảm thiểu tối đa chi phí sửa chữa, bảo hành, bảo trì.

Tìm hiểu, tham khảo các biện pháp, giải pháp thi công bảo trì đảm bảo hiệu quả, chất lượng.

Quản lý chi phí và kiểm soát thi công bảo trì đảm bảo tiến độ, chất lượng.

Tình hình áp dụng công nghệ

- Tiếp tục đầu tư, hoàn thiện mô hình BIM, chuẩn bị sẵn sàng hạ tầng kỹ thuật để kết nối với các đơn vị liên quan.
- Triển khai áp dụng AI vào công tác quản lý thi công, tối ưu hóa năng suất làm việc.

Hệ thống quản lý

Tiếp tục tuân thủ tốt và triển khai đồng thời các hệ thống quản lý theo tiêu chuẩn quốc tế nhằm đảm bảo các dự án của Công ty đều đạt yêu cầu về chất lượng, an toàn, tiến độ và giảm thiểu tối đa các tác động tiêu cực đến với môi trường - xã hội.

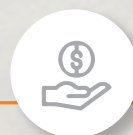
- ISO 9001:2015 - Hệ thống quản lý chất lượng;
- ISO 14001:2015 - Hệ thống quản lý môi trường;
- ISO 45001:2018 - Hệ thống quản lý an toàn sức khỏe nghề nghiệp.

KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026

Bước vào năm 2026, Công ty đặt ra các mục tiêu quan trọng nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và phát triển bền vững:

- Tiếp tục thi công, hoàn thành các dự án theo đúng tiến độ và tiêu chuẩn chất lượng đã đề ra.
- Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ số trong quản lý và vận hành thi công, giúp tối ưu hóa quy trình làm việc và nâng cao hiệu quả giám sát.
- Nghiên cứu, phát triển các dự án nhà ở vừa túi tiền và nhà ở xã hội, đáp ứng nhu cầu thị trường.
- Tăng cường năng lực quản lý cấp cao thông qua đào tạo, phát triển nhân sự và thúc đẩy luân chuyển nội bộ để tối ưu hóa nguồn lực.
- Chủ động trong công tác quan hệ cổ đông, minh bạch trong công bố thông tin và mở rộng mạng lưới nhà đầu tư.
- Kiểm soát chi phí phù hợp với kế hoạch thi công, đảm bảo hiệu quả tài chính.
- Hoàn thiện và triển khai rộng rãi mô hình hóa thông tin xây dựng (BIM) để kiểm soát xung đột trong thiết kế, nâng cao tính đồng bộ và chính xác.

Trong bối cảnh năm 2026 dự báo nhiều cơ hội đan xen thách thức tác động đến khả năng thu hút đầu tư, huy động vốn và triển khai dự án mới, Công ty dự kiến đề trình ĐHCĐ thông qua kế hoạch kinh doanh dựa trên đánh giá thực tế từ kết quả tài chính năm 2025, đảm bảo chiến lược phát triển phù hợp với tình hình thị trường.



DOANH THU

tăng **249%**
so với thực hiện 2025

2.204 tỷ đồng



LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

tăng **176%**
so với thực hiện 2025

69 tỷ đồng



LỢI NHUẬN SAU THUẾ

tăng **177%**
so với thực hiện 2025

50 tỷ đồng

03

QUẢN TRỊ CÔNG TY

- ▷ Báo cáo Hội đồng quản trị
- ▷ Báo cáo quản trị rủi ro
- ▷ Tuân thủ pháp luật



01 BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/6/2023 thông qua thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty và Nghị quyết HĐQT số 07/NQ-HĐQT/2023 ngày 16/7/2023 thông qua thành lập Ủy ban Kiểm toán (UBKT) và bổ nhiệm thành viên UBKT.

Sau nghị quyết thay đổi cơ cấu quản lý Công ty, Hưng Thịnh Incons đang hoạt động theo mô hình quản trị theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp năm 2020 gồm ĐHĐCĐ, HĐQT, UBKT và TGD.

CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ - ỦY BAN KIỂM TOÁN - BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

▶ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ 2021-2026

HĐQT Hưng Thịnh Incons nhiệm kỳ 2021-2026 gồm 5 thành viên: 01 Chủ tịch HĐQT, 01 Phó chủ tịch HĐQT, 02 thành viên HĐQT độc lập, 1 thành viên HĐQT và đảm bảo tất cả thành viên đều không điều hành. Với sự đa dạng về kinh nghiệm chuyên môn, các Thành viên HĐQT hoạt động trên tinh thần trách nhiệm và sự cẩn trọng, có đầy đủ thông tin để phục vụ cho quá trình ra quyết định, vì lợi ích cao nhất và lâu dài của Công ty và tất cả các cổ đông, đồng thời cũng quan tâm đến lợi ích của các bên có quyền lợi liên quan.

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên
1	Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch	01/06/2015
2	Ông Trương Văn Việt	Phó Chủ tịch thường trực	30/06/2020
3	Ông Đặng Văn Vũ Duy	Thành viên độc lập	17/10/2021
4	Bà Đỗ Liên Chi	Thành viên độc lập	28/06/2024
5	Ông Trần Quốc Văn	Thành viên	28/06/2024

▶ ỦY BAN KIỂM TOÁN (TIỂU BAN THUỘC HĐQT)

STT	Thành viên HĐQT phụ trách	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên
1	Bà Đỗ Liên Chi – TV Độc lập HĐQT	Chủ tịch Ủy ban	03/07/2024
2	Ông Trần Quốc Văn – TV HĐQT	Thành viên	03/07/2024

ĐHĐCĐ

Cơ quan có thẩm quyền quyết định cao nhất bao gồm tất cả các cổ đông của Công ty.

ĐHĐCĐ thường niên họp định kỳ mỗi năm 1 lần để quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

HĐQT

Cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của tổ chức không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ

UBKT

Cơ quan chuyên môn thuộc HĐQT, giám sát tính trung thực của BCTC và công bố chính thức liên quan đến kết quả tài chính, rà soát hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro

BAN TGD

TGD do HĐQT bổ nhiệm với nhiệm kỳ 5 năm. Nhiệm vụ và quyền hạn của TGD được quy định tại Điều lệ Công ty.

Các thành viên trong Ban điều hành sẽ hỗ trợ TGD trong việc điều hành hoạt động Công ty.

01BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ - ỦY BAN KIỂM TOÁN - BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban TGD Hưng Thịnh Incons tại thời điểm kết thúc năm 2025 có 3 thành viên: 1 TGD và 2 Phó TGD. Các thành viên có vai trò xây dựng và đưa ra các khuyến nghị định hướng chiến lược; xây dựng và đưa ra khuyến nghị kế hoạch kinh doanh, ngân sách; phát triển nguồn nhân lực và điều hành hoạt động Công ty để đạt được chiến lược và kế hoạch kinh doanh.

STT	Thành viên ban điều hành	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên
1	Ông Trương Văn Việt	Tổng Giám đốc	14/08/2023
2	Ông Trần Tiến Thanh	Phó Tổng Giám đốc	14/08/2023
3	Ông Trần Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	14/08/2023

ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hưng Thịnh Incons cam kết thực hành QTCT tuân thủ theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành. Bên cạnh đó, Công ty tham chiếu và nghiên cứu áp dụng những thông lệ tốt trong nước và quốc tế như Thông lệ tốt về QTCT của Việt Nam, Nguyên tắc QTCT của OECD và các tiêu chuẩn QTCT theo bộ thẻ điểm QTCT ASEAN... hướng tới hiệu quả, minh bạch, phát triển bền vững.

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức 27 phiên họp theo hình thức họp trực tiếp, trực tuyến và lấy ý kiến bằng văn bản; thông qua 28 nghị quyết HĐQT liên quan đến các vấn đề tài chính, nhân sự, hành chính và QTCT. Tất cả các thành viên HĐQT đều tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT với sự nhiệt huyết, tinh thần trách nhiệm cao nhằm hướng đến mục tiêu tối ưu hóa lợi ích cho cổ đông và phát triển bền vững của Công ty.



TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI CÁC NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ

Các Nghị quyết	Nội dung	Tình hình thực hiện
01/2025/NQ-ĐHĐCĐ – Kỳ họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên	Báo cáo của Hội đồng quản trị về kết quả hoạt động năm 2024 và Kế hoạch 2025;	Kết quả thực hiện năm 2025: -Doanh thu: 631 tỷ đồng, thực hiện 19,59% so với kế hoạch đề ra; -LNST: 18 tỷ đồng, đạt 18,51% kế hoạch.
	Báo cáo hoạt động của thành viên độc lập Hội đồng quản trị và báo cáo hoạt động của ủy ban kiểm toán	Đã thực hiện
	Báo cáo của Tổng Giám đốc về kết quả hoạt động năm 2024 và Kế hoạch năm 2025;	Đã thực hiện
	Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán;	Đã thực hiện
	Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024;	ĐHĐCĐ đã thông qua việc không thực hiện chi trả cổ tức, toàn bộ lợi nhuận còn lại sẽ bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh và nguồn lực tài chính của Công ty
		Kế hoạch kinh doanh năm 2025: -Tổng doanh thu: 3.220 tỷ đồng -Lợi nhuận trước thuế: 127 tỷ đồng -Lợi nhuận sau thuế: 99 tỷ đồng
	Thông qua Kế hoạch kinh doanh năm 2025;	
	Thông qua Lựa chọn Đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2025;	Đã thực hiện
	Thông qua Thù lao của Hội đồng quản trị, Người phụ trách quản trị Công Ty năm 2024 và dự kiến mức Thù lao Hội đồng quản trị và Phụ trách Quản trị Công ty năm 2025;	Đã thực hiện
	Thông qua các hợp đồng, giao dịch với các bên có liên quan của Công ty;	Đã thực hiện
	Thông qua việc tiếp tục triển khai phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	Đã thực hiện

01BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

▶ ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

Nội dung cụ thể các phiên họp và Nghị quyết được ban hành tương ứng như sau

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
01	01/NQ-HĐQT	03/01/2025	Bổ sung tài sản của Công ty để đảm bảo cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty tại Ngân hàng BIDV.
02	02/NQ-HĐQT	13/01/2025	Thay đổi Nhân sự đàm phán, ký kết các hồ sơ nhận cấp tín dụng từ Ngân hàng BIDV.
03	03/NQ-HĐQT	14/01/2025	Chấp nhận việc bên thứ ba sử dụng tài sản để đảm bảo cho nghĩa vụ vay của Công ty tại Ngân hàng BIDV.
04	04/NQ-HĐQT	21/01/2025	Chấp nhận việc bên thứ ba sử dụng tài sản để đảm bảo cho nghĩa vụ vay của Công ty tại Ngân hàng BIDV theo hợp đồng tín dụng số 01/2022/7122842/HĐTD.
05	04A/NQ-HĐQT	24/01/2025	Thu xếp tín dụng với Ngân hàng Eximbank.
06	05/NQ-HĐQT	11/3/2025	Góp thêm vốn vào TTD Hope.
07	06/NQ-HĐQT	18/3/2025	Gia hạn thời gian tổ chức Đại hội cổ đông thường niên 2025.
08	07/NQ-HĐQT	27/3/2025	Chốt danh sách cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
09	08/NQ-HĐQT	23/4/2025	Thông qua phương án vay vốn của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam.
10	09/NQ-HĐQT	02/5/2025	Thông qua Hợp đồng mua bán với Công ty H2H.
11	10/NQ-HĐQT	09/5/2025	Sử dụng dịch vụ Cấp tín dụng của Ngân hàng BIDV.
12	11/NQ-HĐQT	05/6/2025	Chốt thời gian, địa điểm tổ chức Đại hội cổ đông 2025.
13	12/NQ-HĐQT	13/6/2025	Vay vốn tại ngân hàng Phương Đông.
14	13/NQ-HĐQT	24/6/2025	Điều chỉnh thời gian thanh toán cổ tức 2021.
15	14/NQ-HĐQT	30/6/2025	Đề nghị cấp hạn mức tín dụng 475 tỷ tại Ngân hàng Tiên Phong.
16	15/NQ-HĐQT	30/6/2025	Lựa chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2025.
17	15A/NQ-HĐQT	30/6/2025	Sử dụng tài sản (HĐ tiền gửi 02/2020) của Công ty khác làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty tại Ngân hàng BIDV.
18	15B/NQ - HĐQT	30/6/2025	Sử dụng tài sản (HĐ thi công 66/2018) của Công ty khác làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty tại Ngân hàng BIDV.
19	16/NQ - HĐQT	01/7/2025	Thông qua Giao dịch với Các bên liên quan (các giao dịch dưới 35%).
20	17/NQ-HĐQT	26/8/2025	Vay vốn tại Ngân hàng TP Bank (50 tỷ đồng).
21	18/NQ-HĐQT	10/9/2025	Vay vốn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng VP Bank (132 tỷ đồng).

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
22	17A/2025/NQ/HĐQ	23/09/2025	Bổ sung tài sản thế chấp của Công ty để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn của Công ty tại Ngân hàng BIDV.
23	19/2025/NQ/HDQT	01/10/2025	Thay đổi nhân sự cấp cao (miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng đối với Ông Lê Quốc Hậu.
24	20/2025/NQ/HDQT	01/10/2025	Thay đổi nhân sự cấp cao (bổ nhiệm Ông Đình Ngọc Triển giữ chức Kế toán trưởng).
25	21/2025/NQ/HDQT	09/10/2025	Thay đổi mẫu con dấu của HTN và thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.
26	22/2025/NQ/HDQT	09/10/2025	Nhận chuyển nhượng 26.305.500 cổ phần của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land tại Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc.
27	23/2025/NQ/HDQT	24/11/2025	Bổ sung tài sản thế chấp của Công ty để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn của Công ty tại Ngân hàng BIDV.
28	24/2025/NQ/HDQT	19/12/2025	Tiếp tục dùng tài sản để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn của Công ty tại Ngân hàng BIDV theo Hợp đồng.

Với kinh nghiệm đa dạng ở nhiều lĩnh vực, các thành viên HĐQT Hưng Thịnh Incons đã linh hoạt đưa ra những định hướng hoạt động phù hợp cho từng giai đoạn song vẫn nhất quán với chiến lược trung - dài hạn đã vạch ra. Theo đó, các rủi ro được kiểm soát có hệ thống và chặt chẽ hơn, đảm bảo các hoạt động kinh doanh của Công ty được duy trì ổn định, nỗ lực chuyển đổi các khó khăn chung của thị trường thành cơ hội mới...

VỀ QTCT:

- Thực hiện triệu tập và tổ chức ĐHĐCĐ theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty;
- Tuân thủ các quy định về CBTT theo nguyên tắc rõ ràng, minh bạch và tin cậy;
- Bổ nhiệm, luân chuyển nhân sự cao cấp đảm bảo công tác điều hành Công ty;
- Đảm bảo công bằng, minh bạch trong các giao dịch với bên liên quan nhằm bảo vệ quyền lợi cho cổ đông.
- Chú trọng hoàn thiện hệ thống quản trị, thường xuyên cập nhật các quy định pháp luật liên quan cũng như tiếp cận các tài liệu về QTCT, từng bước nâng cao hiệu quả hoạt động Quản trị theo hướng phù hợp với các thông lệ thị trường...

Về định hướng hoạt động kinh doanh:

- Giám sát và đưa ra những chỉ đạo nhằm đảm bảo dòng tiền cho các hoạt động đầu tư và kinh doanh;
- Định hướng xây dựng các chế độ, chính sách đối với người lao động nhằm thu hút và giữ chân nhân tài;
- Chỉ đạo Ban TGD hoàn thành việc lấy chứng nhận ISO 14001:2015 - Hệ thống quản lý môi trường, đảm bảo hoạt động thi công xây dựng của Công ty tuân thủ các vấn đề về môi trường, bắt kịp xu hướng “xanh” trong xây dựng;
- Chủ động giám sát, bám sát và chỉ đạo Ban TGD để đảm bảo thực hiện kịp thời, nhanh chóng và tốt nhất các công việc được giao.

01 BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

► ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT

Thành viên HĐQT độc lập đều hoạt động trên tinh thần trách nhiệm cao, rõ ràng về trách nhiệm được phân công trong việc bảo vệ lợi ích của Công ty và cẩn trọng trong việc thực hiện vai trò của mình.

Giám sát mọi hoạt động của Công ty đảm bảo tuân thủ theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và các Quy chế của Công ty cũng như các văn bản, quy định Pháp luật khác có liên quan;

Đảm bảo tính công bằng, độc lập và minh bạch; hướng đến mục tiêu bảo toàn giá trị và tối đa hóa lợi ích của Công ty, đặc biệt là các tình huống có xung đột lợi ích;

Đóng vai trò là người đại diện cho quyền lợi của các cổ đông thiểu số để tham gia vào công tác kiểm soát hoạt động CBTT của Công ty, đảm bảo tính kịp thời, công bằng và minh bạch đối với tất cả các cổ đông;

Đưa ra các tư vấn hỗ trợ cho quá trình ra quyết định của HĐQT liên quan đến các quyết định chiến lược của Công ty, kế hoạch đầu tư phát triển, tăng VĐL, phương án phát hành cổ phiếu, giải pháp phát triển thị trường, ứng dụng công nghệ mới... một cách khách quan, thận trọng và toàn diện.

► HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN HĐQT

Ủy ban Kiểm toán hoạt động theo quy chế tổ chức và hoạt động do HĐQT ban hành và hỗ trợ cho HĐQT giám sát tình hình tài chính và giám sát việc lập, công bố Báo cáo tài chính định kỳ (hằng quý, bán niên và thường niên), kiểm soát tốt công tác công bố thông tin theo quy định và giám sát, đánh giá liên quan đến hoạt động của kiểm soát nội bộ Công Ty.

► TÌNH HÌNH THAM GIA CÁC HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO VỀ QTCT

Các thành thành viên HĐQT, thành viên UBKT, TGD, các bộ quản lý khác và Thư ký công ty tham gia đào tạo về quản trị công ty khi có yêu cầu. Bên cạnh đó, bộ phận Pháp chế thường xuyên cập nhật, đào tạo nội bộ.

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY VÀ BAN TGD

HĐQT chỉ đạo định hướng công tác điều hành của Ban TGD, giải quyết kịp thời các vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền của HĐQT nhằm tạo thuận lợi cho hoạt động điều hành của Ban TGD. TGD chủ động báo cáo, xin ý kiến phê duyệt từ HĐQT khi có phát sinh vướng mắc trong hoạt động điều hành để đưa ra các giải pháp kịp thời.

Xuyên suốt năm 2025, Ban TGD đã hoàn thành tốt nhiệm vụ được ĐHĐCĐ, HĐQT giao phó; thường xuyên đưa ra các giải pháp tối ưu để nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

Bên cạnh đó, Ban TGD cũng đã kiểm tra, giám sát hoàn thành việc lấy chứng nhận ISO 14001:2015 - Hệ thống quản lý môi trường theo đúng mục tiêu đề ra; đồng thời duy trì hệ thống chứng nhận ISO 9001:2015 – Hệ thống quản lý chất lượng và ISO 45001:2018 - Hệ thống quản lý an toàn và sức khỏe nghề nghiệp. Đây là những nỗ lực đóng góp cho môi trường - xã hội.

Tuy nhiên, Ban TGD cũng cần tăng cường thúc đẩy các công tác sau:

- Tìm kiếm các quỹ đầu tư, các nguồn quỹ đầu tư từ nước ngoài và khai thác tối đa nguồn lực nội tại, nhằm đẩy mạnh triển khai các dự án;
- Thúc đẩy mạnh hơn tiến trình đa dạng hóa nguồn doanh thu, mở rộng đối tượng khách hàng là các chủ đầu tư bên ngoài Tập đoàn;
- Kiểm soát chặt chẽ dòng tiền, các khoản phải thu, đẩy nhanh tốc độ thu hồi công nợ.

LƯƠNG, THƯỞNG VÀ THÙ LAO CỦA HĐQT, BAN TGD

Trong năm 2025, tổng mức lương, thưởng và thù lao của HĐQT, Ban điều hành và UBKT đã thực hiện đúng theo phê duyệt của Đại hội cổ đông. Cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Lương (VND)	Thưởng/Thù lao (VND)
I Hội đồng quản trị			
1	Ông Nguyễn Đình Trung		108.000.000
2	Ông Trương Văn Việt		86.400.000
3	Ông Đặng Văn Vũ Duy		54.000.000
4	Bà Đỗ Liên Chi		54.000.000
5	Ông Trần Quốc Văn		54.000.000
II Ủy ban kiểm toán			
1	Bà Đỗ Liên Chi		
2	Ông Trần Quốc Văn		
III Ban Tổng Giám đốc			
1	Trương Văn Việt	532.260.900	
2	Trần Tiến Thanh	657.588.400	
3	Trần Quốc Dũng	722.778.900	
IV Kế toán trưởng			
1	Đinh Ngọc Triển	85.153.000	
V Phụ trách quản trị			
1	Nguyễn Ngọc Long		54.000.000

01 BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG HĐQT NĂM 2026

01 QUẢN TRỊ CÔNG TY

Chỉ đạo Ban TGD bám sát và thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ, Nghị quyết HĐQT.

Duy trì hoạt động CBTT đầy đủ, chính xác và kịp thời theo luật định, chủ động công bố các thông tin khác liên quan đến hoạt động của Công ty.

Tập trung triển khai giám sát và định hướng phát triển toàn diện các hoạt động kinh doanh, đưa ra những chỉ đạo kịp thời nâng cao hiệu quả kinh doanh trong bối cảnh khó khăn chung của toàn thị trường.

Tiếp tục chỉ đạo xây dựng và hoàn thiện hệ thống văn bản lập quy, tạo hành lang pháp lý vững mạnh cho Công ty.

Tập trung triển khai giám sát và định hướng phát triển toàn diện các hoạt động kinh doanh của Công ty, tăng cường công tác quản trị rủi ro.

02 TÀI CHÍNH

Tăng cường quản lý rủi ro và cân đối dòng tiền cho hoạt động kinh doanh, sắp xếp phân bổ nguồn lực hợp lý để hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đến hạn, ưu tiên việc kiểm soát thu hồi công nợ.

Chủ động làm việc với các tổ chức tín dụng để đa dạng hóa nguồn huy động vốn với lãi suất tối ưu.

Chuẩn bị nguồn vốn để luôn sẵn sàng đáp ứng năng lực tổng thầu các dự án với quy mô lớn..

03 NHÂN SỰ

Định hướng xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, tạo cơ hội phát triển bản thân và thu nhập cạnh tranh để thu hút nhân tài đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty.

Đào tạo, luân chuyển và thường xuyên đánh giá năng lực CBNV để bố trí công việc phù hợp, ưu tiên và chú trọng bồi dưỡng nhân sự có năng lực đảm nhiệm nhiều vị trí công tác khác nhau.

04 THƯƠNG HIỆU

Đẩy mạnh công tác truyền thông và quan hệ nhà đầu tư để nâng cao hình ảnh thương hiệu, phục vụ cho các kế hoạch phát hành, huy động vốn.

Chú trọng công tác quản lý và thi công dự án, lấy uy tín và chất lượng làm thước đo giá trị thương hiệu.



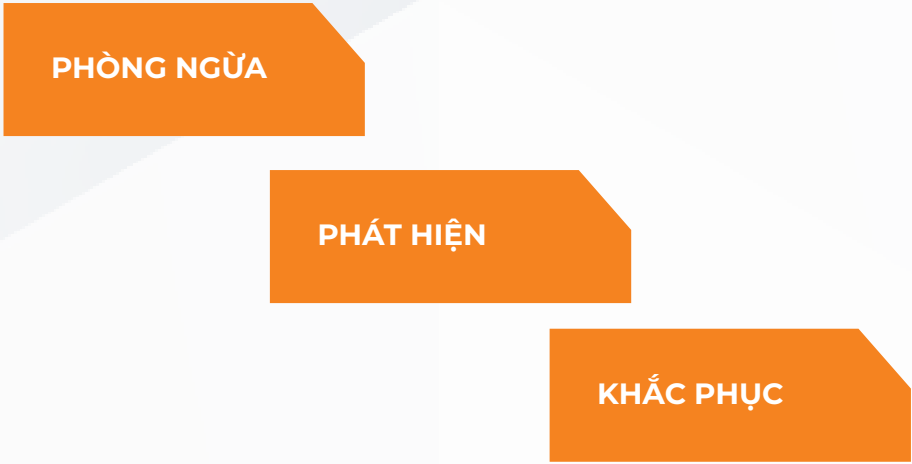
02 BÁO CÁO QUẢN TRỊ RỦI RO

QTRR là một trong những hoạt động thường xuyên và quan trọng nhất của doanh nghiệp, đặc biệt là trong môi trường đầy cạnh tranh và biến động như hiện nay. Với đặc thù hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực xây dựng, hoạt động thi công dự án của Hưng Thịnh Incons tồn tại nhiều yếu tố rủi ro như kỹ thuật - chất lượng, tiến độ dự án, hiệu quả dòng tiền, lực lượng thi công, an toàn lao động, bảo vệ môi trường. Vì vậy, QTRR không phải chỉ bao gồm giảm thiểu rủi ro, mà cần phân tích đầy đủ rủi ro, tối ưu hóa tương quan giữa rủi ro và cơ hội, chấp nhận rủi ro trong phạm vi cho phép của Công ty. Nhờ đó, Hưng Thịnh Incons chọn lọc và chấp nhận rủi ro một cách thận trọng và có kiểm soát vì những mục tiêu kinh doanh hợp lý, hài hòa.

Cơ cấu QTRR hiện tại của Hưng Thịnh Incons vận hành theo cấu trúc 4 lớp:



và được kiểm soát qua 3 bước



Trên cơ sở đó, các rủi ro nội tại và bên ngoài của Công ty thường xuyên được rà soát, nhận diện, đánh giá, từ đó chủ động đưa ra các phương án giảm thiểu thiệt hại, tận dụng các cơ hội đến từ nguy cơ, hoàn thiện quy trình hoạt động kinh doanh, hướng đến hoàn thành các mục tiêu đề ra.

PHÂN TÍCH CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU

1 Nhóm rủi ro kinh tế - thị trường

RỦI RO KINH TẾ

NHẬN DIỆN RỦI RO

Những yếu tố quan trọng của nền kinh tế như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, tăng trưởng tín dụng, tỷ giá, chỉ số giá tiêu dùng, tỷ lệ tiết kiệm, đầu tư hay tỷ lệ thất nghiệp đều có ảnh hưởng đến hoạt động của ngành xây dựng.

ĐÁNH GIÁ, GIÁM SÁT VÀ QUẢN LÝ RỦI RO

Công ty chú trọng thực hiện tốt công tác chuẩn bị, dự trù cho những tình huống thay đổi trong tình hình kinh tế, thị trường, củng cố nội lực tài chính đồng thời xây dựng mối quan hệ bền vững với các khách hàng, định chế tài chính và tổ chức tín dụng trong và ngoài nước, đồng thời, đặt Công ty trước tình thế phải đổi mới, vươn lên và có những chính sách kinh doanh linh hoạt để phù hợp với điều kiện kinh tế nhiều thay đổi hiện tại. Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro và chủ động kế hoạch kinh doanh với các nhà cung cấp nguyên nhiên vật liệu truyền thống và có kế hoạch điều tiết giá bán cho khách hàng dựa trên những dự báo về tình hình lạm phát.

RỦI RO VỀ THỊ TRƯỜNG KINH DOANH

NHẬN DIỆN RỦI RO

Thị trường BĐS gặp nhiều khó khăn (nguồn vốn, lãi suất cho vay, thủ tục đầu tư, pháp lý của dự án,...) sẽ ảnh hưởng đến việc chủ đầu tư triển khai dự án, dẫn đến rủi ro về dòng tiền và kết quả kinh doanh. Cạnh tranh tăng cao trong ngành xây dựng với sự xuất hiện của nhiều doanh nghiệp xây dựng vừa và nhỏ.

ĐÁNH GIÁ, GIÁM SÁT VÀ QUẢN LÝ RỦI RO

Nâng cao năng lực và kỹ thuật thi công, đầu tư nguồn lực vào các dự án chuyển đổi số để quản lý giá thành, gia tăng thế mạnh cạnh tranh. Đẩy mạnh phát triển mở rộng sang lĩnh vực phát triển các đại đô thị, hạ tầng thông qua tận dụng danh mục dự án và mạng lưới quan hệ của Tập đoàn.

02 BÁO CÁO QUẢN TRỊ RỦI RO

PHÂN TÍCH CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU

2

Nhóm rủi ro trong hoạt động kinh doanh

RỦI RO PHÁP LUẬT

NHẬN DIỆN RỦI RO

Môi trường hoạt động của Hưng Thịnh Incons nằm trong khuôn khổ của rất nhiều quy định pháp luật như luật Doanh nghiệp, luật Xây dựng, luật Lao động, Đầu tư, Thuế... Quá trình xây dựng và cập nhật liên tục các văn bản pháp luật đòi hỏi Công ty phải luôn theo dõi, thích nghi và có những điều chỉnh cần thiết, kịp thời

ĐÁNH GIÁ, GIÁM SÁT VÀ QUẢN LÝ RỦI RO

- Xây dựng bộ phận pháp lý nội bộ chuyên trách, chủ động theo dõi, nghiên cứu và cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động của mình, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn đối với những vấn đề pháp lý nằm ngoài khả năng của HTN.
- Phát huy vai trò Phòng Quản lý hệ thống, đề cao việc áp dụng và tuân thủ các chính sách, quy trình nội bộ, tiêu chuẩn ISO nhằm kiểm soát tính tuân thủ.

RỦI RO TÀI CHÍNH

NHẬN DIỆN RỦI RO

Biến động lãi suất trên thị trường do các chính sách của Chính phủ tác động đáng kể đến tình hình sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp có sử dụng nguồn vốn vay. Nguồn vốn huy động bị ảnh hưởng do thị trường và các quy định siết chặt trong cho vay/huy động từ các Tổ chức tín dụng/quỹ đầu tư. Tình hình thị trường gặp nhiều khó khăn đã ảnh hưởng đến các chủ đầu tư. Tài chính chủ đầu tư suy giảm sẽ dẫn đến chậm thanh toán, có thể dẫn đến các khoản nợ khó đòi, làm lệch cân cân thu chi cho các dự án, ảnh hưởng dòng tiền của toàn Công ty. Biến động giá nguyên vật liệu xây dựng tiếp tục mạnh gây ảnh hưởng đến tình hình tài chính của các dự án

ĐÁNH GIÁ, GIÁM SÁT VÀ QUẢN LÝ RỦI RO

Cân nhắc sử dụng đòn bẩy tài chính một cách hợp lý và an toàn. Thiết lập mối quan hệ hợp tác với không chỉ các tổ chức tín dụng thương mại mà còn hợp tác với các tổ chức ngân hàng phát triển, đồng thời mở rộng phạm vi các sản phẩm tín dụng khác nhau để giảm thiểu chi phí vốn. Quy định chặt chẽ và đàm phán kỹ các điều khoản liên quan đến thanh toán trong hợp đồng ngay trong quá trình làm hồ sơ đấu thầu. Chủ động xem xét, đánh giá tình hình tài chính tại từng thời điểm, tính thanh khoản của từng dự án... để có phương án phòng ngừa rủi ro. Đẩy mạnh công tác đàm phán thực hiện chính sách thỏa thuận giá nguyên vật liệu với nhà cung cấp từ các bên liên quan. Để đảm bảo lợi thế cho HTN trong thời kỳ giá nguyên vật liệu tăng cao và ngược lại

RỦI RO VỀ NGUỒN NHÂN LỰC

NHẬN DIỆN RỦI RO

Con người luôn là cốt lõi của quá trình xây dựng và phát triển Công ty. Tình trạng thiếu hụt nguồn nhân lực có trình độ chuyên môn cao do tình hình khó khăn và số lượng đối thủ cạnh tranh của ngành xây dựng ngày càng nhiều.

ĐÁNH GIÁ, GIÁM SÁT VÀ QUẢN LÝ RỦI RO

Để bảo đảm nguồn nhân sự chất lượng và ổn định trong khi liên tục bứt phá về mặt quy mô hoạt động, Công ty thường xuyên hoàn thiện các chính sách về lương thưởng, phúc lợi, đãi ngộ cho nhân sự... để giữ chân nhân tài và thu hút nguồn nhân lực mới. Tăng cường công tác đào tạo, có lộ trình bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực nội bộ một cách rõ ràng và phù hợp.

RỦI RO AN TOÀN LAO ĐỘNG

NHẬN DIỆN RỦI RO

Đặc thù ngành nghề tiềm ẩn nhiều rủi ro tai nạn lao động hoặc bệnh nghề nghiệp cho người lao động gây ra những tổn thất về người và tài sản, ảnh hưởng đến xã hội cũng như danh tiếng Công ty.

ĐÁNH GIÁ, GIÁM SÁT VÀ QUẢN LÝ RỦI RO

Triển khai triệt để và thực hiện nghiêm túc các quy trình, quy định về an toàn lao động, áp dụng Hệ thống quản lý an toàn sức khỏe nghề nghiệp ISO 45001:2018 vào hoạt động vận hành của Công ty. Thường xuyên thực hiện công tác kiểm tra bảo dưỡng, bảo trì, đầu tư mới các trang thiết bị xây dựng hàng tháng, hàng quý với sự quan tâm cao nhất. Thường xuyên tổ chức các buổi huấn luyện, kiểm tra, đánh giá và báo cáo về công tác an toàn lao động nhằm nâng cao nhận thức của CBNV. Nghiên cứu và áp dụng các công nghệ thi công an toàn và hiệu quả. Đảm bảo trang bị đầy đủ đồ bảo hộ lao động cũng như các gói bảo hiểm cần thiết cho người lao động.

02 BÁO CÁO QUẢN TRỊ RỦI RO

PHÂN TÍCH CÁC RỦI RO TRỌNG YẾU

3

Nhóm rủi ro khác

RỦI RO MÔI TRƯỜNG

NHẬN DIỆN RỦI RO

Các tác động xấu đến môi trường xung quanh như: ô nhiễm tiếng ồn, ô nhiễm không khí, ô nhiễm nguồn nước... trong quá trình thi công.

Hưng Thịnh Incons luôn nhận thức về quản lý an toàn, sức khỏe nghề nghiệp và môi trường, ưu tiên xem xét đến các bên liên quan bên trong và bên ngoài tổ chức, trong khu vực làm việc và khu vực lân cận đảm bảo tác động tối thiểu từ việc xây dựng.

ĐÁNH GIÁ, GIÁM SÁT VÀ QUẢN LÝ RỦI RO

Công ty áp dụng tiêu chuẩn quản lý quốc tế như ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018. Những tiêu chuẩn này được liên tục sử dụng để quản lý và cải thiện trong quy trình hoạt động để giảm thiểu tác động từ các công trình xây dựng, chẳng hạn như kiểm soát bụi bẩn, nước thải, tiếng ồn và âm thanh từ máy móc.

Hạn chế thi công vào ban đêm đối với các khu vực đông dân cư, tuân thủ đúng theo luật lệ quy định.

Sử dụng tiết kiệm và hợp lý nguồn tài nguyên năng lượng, nước trong suốt quá trình xây dựng...

RỦI RO BẤT KHẢ KHÁNG

NHẬN DIỆN RỦI RO

Ngoài các rủi ro được nêu trên, các rủi ro bất khả kháng nằm ngoài kiểm soát như: thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh,... gây ảnh hưởng lớn đến hoạt động của Công ty

ĐÁNH GIÁ, GIÁM SÁT VÀ QUẢN LÝ RỦI RO

Xây dựng phương án phòng cháy chữa cháy và phương án cứu hộ cứu nạn tại các công trình;

Thường xuyên tổ chức đào tạo, kiểm tra, bảo trì bảo dưỡng phương tiện chữa cháy.

Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về phòng cháy chữa cháy, cứu hộ, cứu nạn, thường xuyên kiểm tra các thiết bị, cập nhật thông tin thời tiết, xã hội.

Thực hiện mua đầy đủ các loại bảo hiểm cần thiết trong năm.

03 TUÂN THỦ PHÁP LUẬT

Trong năm 2025, nhiều văn bản pháp luật đã được ban hành, sửa đổi nhằm tháo gỡ vướng mắc pháp lý hỗ trợ doanh nghiệp phục hồi, phát triển. Về khía cạnh nội bộ, Hưng Thịnh Incons đã chủ động điều chỉnh, bổ sung, hoàn thiện hệ thống Văn bản lập quy nhằm đảm bảo cho mọi hoạt động của doanh nghiệp đều được kiểm soát tuân thủ và cập nhật kịp thời với những thay đổi của quy định pháp luật.

1 TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Thông tư 28/2023/TT-BTC

Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành (có hiệu lực từ ngày 01/7/2023) hướng dẫn nội dung về hợp đồng xây dựng do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành

Thông tư 01/2023/TT-BXD

Quy định chế độ báo cáo định kỳ thuộc phạm vi quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng

Thông tư 02/2023/TT-BXD

Thông tư 02/2023/TT-BXD được Bộ Xây dựng ban hành để hướng dẫn một số nội dung về hợp đồng xây dựng

2 TRONG HOẠT ĐỘNG PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP

Nghị định số 08/2023/NĐ-CP

Sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế.

Thông tư 76/2024/TT-BTC

Hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế.

Thông tư 118/2020/TT-BTC

Hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng.

04

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- Thông điệp phát triển bền vững
- Gắn kết các bên liên quan
- Phát triển kinh tế
- Quan tâm môi trường
- Chia sẻ cộng đồng



01 GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN

THÔNG ĐIỆP PHÁT TRIỂN

Chúng ta đang sống trong một thế giới đầy biến động và ngày càng dễ tổn thương. Biến đổi khí hậu với các hiện tượng thời tiết cực đoan diễn ra ngày càng thường xuyên, căng thẳng địa chính trị leo thang, sự gián đoạn trong chuỗi cung ứng toàn cầu, cùng với tốc độ tiêu thụ nguyên vật liệu và năng lượng ngày càng gia tăng, đã và đang tạo ra những áp lực lớn lên môi trường sống và nền kinh tế toàn cầu.

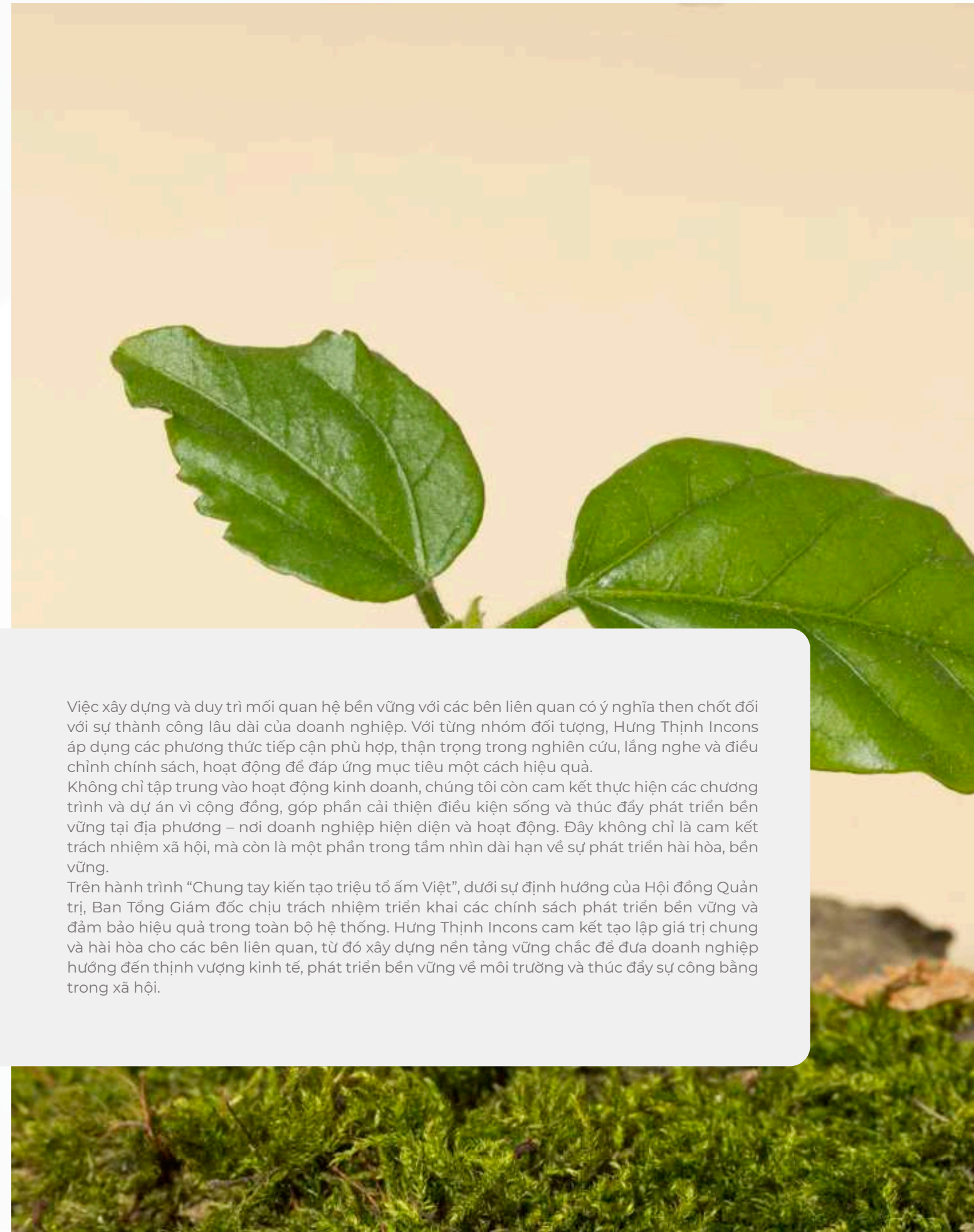
Việc phát thải khí nhà kính trong quá trình sản xuất và xây dựng không chỉ ảnh hưởng nghiêm trọng đến môi trường mà còn đặt ra thách thức về sức khỏe cộng đồng, an toàn lao động và trách nhiệm xã hội. Trong bối cảnh đó, Hưng Thịnh Incons nhận thức sâu sắc rằng phát triển bền vững không chỉ là xu hướng tất yếu mà phải là cam kết dài hạn. Công ty xem đây là cơ hội để chuyển hóa thách thức thành hành động, đóng góp tích cực vào mục tiêu phát triển bền vững của cộng đồng.



Việc xây dựng và duy trì mối quan hệ bền vững với các bên liên quan có ý nghĩa then chốt đối với sự thành công lâu dài của doanh nghiệp. Với từng nhóm đối tượng, Hưng Thịnh Incons áp dụng các phương thức tiếp cận phù hợp, thận trọng trong nghiên cứu, lắng nghe và điều chỉnh chính sách, hoạt động để đáp ứng mục tiêu một cách hiệu quả.

Không chỉ tập trung vào hoạt động kinh doanh, chúng tôi còn cam kết thực hiện các chương trình và dự án vì cộng đồng, góp phần cải thiện điều kiện sống và thúc đẩy phát triển bền vững tại địa phương – nơi doanh nghiệp hiện diện và hoạt động. Đây không chỉ là cam kết trách nhiệm xã hội, mà còn là một phần trong tầm nhìn dài hạn về sự phát triển hài hòa, bền vững.

Trên hành trình “Chung tay kiến tạo triệu tổ ấm Việt”, dưới sự định hướng của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm triển khai các chính sách phát triển bền vững và đảm bảo hiệu quả trong toàn bộ hệ thống. Hưng Thịnh Incons cam kết tạo lập giá trị chung và hài hòa cho các bên liên quan, từ đó xây dựng nền tảng vững chắc để đưa doanh nghiệp hướng đến thịnh vượng kinh tế, phát triển bền vững về môi trường và thúc đẩy sự công bằng trong xã hội.



01 GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN

HOẠT ĐỘNG GẮN KẾT CỦA HUNG THINH INCONS VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

BÊN LIÊN QUAN	HÌNH THỨC TƯƠNG TÁC	CÁC CHỦ ĐỀ ĐƯỢC QUAN TÂM
Cổ đông - Nhà đầu tư	Gặp gỡ trực tiếp; ĐHĐCĐ; Bản tin IR; Website; Phương tiện truyền thông đại chúng; các kênh liên lạc khác (email, điện thoại...)	Hoạt động kinh doanh tăng trưởng hiệu quả, bền vững; Đối xử bình đẳng và đảm bảo quyền lợi cổ đông; Thông tin minh bạch.
Người lao động	Hội nghị người lao động; Hợp định kỳ hàng tuần/quý; Hợp đánh giá mức độ hoàn thành công việc; Kênh truyền thông nội bộ; Đào tạo; Email phòng nhân sự...	Môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp; Gia tăng quyền lợi, phúc lợi cho người lao động; Chế độ đãi ngộ và cơ hội thăng tiến.
Chủ đầu tư	Gặp gỡ trao đổi trực tiếp; Quá trình đấu thầu dự án; Hợp đồng tổng thầu dự án.	Uy tín doanh nghiệp; Chất lượng sản phẩm, dịch vụ; Tiến độ thực hiện; An toàn lao động; Chi phí thi công.
Khách hàng (Người dùng cuối)	Khảo sát mức độ hài lòng; Sàn giao dịch bất động sản.	Chất lượng dự án mang lại cho người sử dụng; An toàn và hiệu quả trong thực tế sử dụng.
Đối tác, nhà thầu phụ, nhà cung cấp	Gặp gỡ trao đổi trực tiếp; Quy chế đấu thầu; Hợp đồng hợp tác với nhà cung cấp.	Đối xử bình đẳng với các nhà cung cấp/nhà thầu phụ; Hợp tác cùng phát triển, nâng cao lợi thế cạnh tranh.
Cộng đồng	Phối hợp với Chính quyền địa phương tiếp xúc, tìm hiểu tâm tư, nguyện vọng của người dân địa phương.	Tạo cơ hội nghề nghiệp, cải thiện thu nhập cho người dân địa phương; Hỗ trợ phát triển kinh tế, hạ tầng ở địa phương.
Chính phủ	Tham gia các Hội nghị, Hội thảo do Cơ quan ban ngành nhà nước tổ chức; Tham gia các tổ chức, Hiệp hội Ngành.	Thực hiện các định hướng, chiến lược phát triển của chính phủ, tích cực đóng góp vào sự phát triển của nền kinh tế, thị trường, cộng đồng dân cư.
Ngân hàng và tổ chức tín dụng	Gặp mặt trao đổi trực tiếp; Hợp đồng tín dụng.	Hiệu quả kinh doanh; Khả năng chi trả cho các nhà cung cấp vốn.
Truyền thông	Các chương trình giao lưu, hợp tác báo chí, thông cáo báo chí về hoạt động doanh nghiệp.	Cung cấp, chia sẻ thông tin cởi mở, chủ động, thường xuyên để báo chí có thể phản ánh chân thực, khách quan về hoạt động của doanh nghiệp đến công chúng.

01 GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN

TỐI ƯU HÓA HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG, ĐÁP ỨNG MONG ĐỢI CỦA BÊN LIÊN QUAN

LĨNH VỰC	NỖ LỰC CỦA HTN	KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC	GIÁ TRỊ MANG LẠI CHO CÁC BÊN LIÊN QUAN
Sản xuất kinh doanh	Linh hoạt đưa ra những điều chỉnh trong định hướng chiến lược phù hợp với từng giai đoạn; Nỗ lực nâng cao hiệu quả quản lý tài chính; Chủ động và linh hoạt xây dựng chuỗi giá trị nhằm kiểm soát chi phí xây dựng.	Kiên định với mục tiêu chiến lược 5 năm nhưng không tách rời với bối cảnh thực tế; Duy trì hoạt động có lợi nhuận trong bối cảnh ngành xây dựng đối mặt cạnh tranh gay gắt; Cung cấp giải pháp trọn gói từ tư vấn phát triển - xây dựng, hoán đổi sản phẩm, quản lý kinh doanh cho chủ đầu tư.	Cổ đông Nhà thầu Chủ đầu tư Khách hàng Ngân hàng và tổ chức tín dụng
Chất lượng	Triển khai và được cấp chứng nhận ISO 9001:2015 - Hệ thống quản lý chất lượng; Chủ động đầu tư và tiên phong áp dụng công nghệ xây dựng và vật liệu xây dựng mới vào thi công; Đa dạng hóa sản phẩm dịch vụ để phục vụ cho nhu cầu khách hàng.	Giữ vững cam kết đem đến những công trình chất lượng, an toàn và đúng tiến độ. Phản hồi hài lòng từ khách hàng với những sản phẩm mà Hưng Thịnh Incons xây dựng.	Chủ đầu tư Khách hàng (Người dùng cuối)
Quản trị công ty	Tuân thủ CBTT, đảm bảo thông tin trung thực, minh bạch, phản ánh đúng hoạt động và các chiến lược phát triển của Công ty; Đa dạng hóa kênh trao đổi thông tin, chủ động xử lý khủng hoảng thông tin, điều chỉnh các thông tin sai lệch về Công ty trên thị trường, chú trọng xây dựng hình ảnh một công ty vững mạnh tiêu biểu của ngành xây dựng Việt Nam; Rà soát và cải tiến hoạt động QTCT theo các thông lệ tốt trên thị trường; Tăng cường vai trò kiểm soát nội bộ, quản lý rủi ro tuân thủ, phát huy sức mạnh hợp lực và nâng cao hiệu quả quản trị, điều hành.	Tuân thủ chặt chẽ các Điều luật, Quy định, Hướng dẫn được đề ra bởi các cơ quan chức năng trong mọi hoạt động của Công ty; Không có khiếu nại của cổ đông liên quan đến QTCT; Giảm thiểu các rủi ro phát sinh ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động kinh doanh.	Cổ đông Người lao động Chính phủ Truyền thông
Nguồn nhân lực	Tuyển dụng và thu hút nhân tài; Bồi dưỡng nhân tài, tăng cường sự gắn kết của người lao động; Đầu tư cho hoạt động đào tạo, phát triển nguồn nhân lực; Tuân thủ các quy định pháp luật về ATLĐ, triển khai thành công ISO 45001:2008 - hệ thống quản lý An toàn và Sức khỏe Nghề nghiệp.	Tạo ra hàng ngàn công ăn việc làm ổn định cho các địa phương nơi Công ty đang hoạt động; Top 50 doanh nghiệp Việt có Thương hiệu tuyển dụng hấp dẫn năm 2022; Không ghi nhận xảy ra tai nạn lao động trong năm 2025.	Người lao động Cộng đồng
Môi trường	Hoàn thành việc lấy chứng chỉ ISO 14001:2015 – Hệ thống quản lý môi trường; Triển khai đầy đủ các hoạt động quan trắc định kỳ tại các dự án; Tuyên truyền, kêu gọi tiết kiệm năng lượng,	Các dự án của HTN triển khai không ghi nhận các vấn đề sai phạm liên quan đến môi trường; Nâng cao nhận thức về thực hành quản lý môi trường theo các tiêu chuẩn thông lệ tốt nhất cho các nhóm đối tượng liên quan như CBNV, Chủ đầu tư, Nhà thầu...	Chính phủ Cộng đồng

01 GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN

ĐÁNH GIÁ CÁC LĨNH VỰC TRỌNG YẾU THEO BỘ TIÊU CHUẨN GRI

Hưng Thịnh Incons tham chiếu việc thực thi phát triển bền vững của Công ty với Bộ tiêu chuẩn GRI mới nhất để đánh giá mức độ và hiệu quả hiện có. Với phạm vi và lĩnh vực hoạt động, Công ty đã xác định 15 vấn đề trọng yếu, thuộc 3 lĩnh vực gồm Kinh tế, Môi trường và Xã hội:

KINH TẾ

GRI 201 - Hiệu quả hoạt động kinh tế

GRI 202 - Sự hiện diện trên thị trường

GRI 203 - Tác động kinh tế gián tiếp

GRI 204 - Thông lệ mua sắm

GRI 205 - Chống tham nhũng

MÔI TRƯỜNG

GRI 301 - Vật liệu

GRI 302 - Năng lượng

GRI 303 - Nước

GRI 305 - Phát thải

GRI 306 - Nước thải và chất thải

XÃ HỘI

GRI 401 - Việc làm

GRI 402 - Mối quan hệ lao động/quản lý

GRI 403 - An toàn sức khỏe nghề nghiệp

GRI 404 - Giáo dục và đào tạo

GRI 405 - Sự đa dạng và cơ hội bình đẳng

GRI 406 - Không phân biệt đối xử



02 PHÁT TRIỂN KINH TẾ



Dựa trên nền tảng vững mạnh vốn có của hệ sinh thái bất động sản toàn diện, Hưng Thịnh Incons kết hợp các thế mạnh, năng lực và kinh nghiệm của các bên để xây dựng những công trình chất lượng, an toàn, đảm bảo tiến độ và góp phần hiệu quả vào sự phát triển chung của cơ sở hạ tầng đô thị, từ đó tạo nên giá trị tăng trưởng ổn định và bền vững cho Công ty nói riêng và cho nền kinh tế, xã hội nói chung.

GRI 201

HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH TẾ

GRI 201-1: Giá trị kinh tế trực tiếp được tạo ra và phân bổ

Mục tiêu trọng yếu

Hướng đến mục tiêu đem lại lợi ích lâu dài cho tất cả các bên liên quan, Hưng Thịnh Incons không ngừng nỗ lực xây dựng một nền tảng kinh doanh vững chắc. Trong chiến lược này, hiệu quả hoạt động kinh tế được coi là thước đo chính và cũng là yếu tố quan trọng nhất để tạo nên vị thế của Công ty trong ngành. Chính vì thế, việc đảm bảo hiệu quả hoạt động kinh tế không chỉ là một trong những mục tiêu trọng yếu mà còn là cam kết của chúng tôi đối với các bên liên quan. Điều này giúp Hưng Thịnh Incons nâng cao giá trị đóng góp cho xã hội và cộng đồng một cách bền vững.

Phương pháp quản trị

Trong năm 2025, Hưng Thịnh Incons tập trung quản lý trên các khía cạnh:

- Ưu tiên mục tiêu duy trì hoạt động kinh doanh ổn định và xuyên suốt;
- Chú trọng kiểm soát chi phí giá vốn thông qua việc thiết lập các mối quan hệ hợp tác với các nhà cung cấp, đối tác;
- Tập trung nghiên cứu và ứng dụng công nghệ vào hoạt động thi công nhằm nâng cao chất lượng, kiểm soát tiến độ dự án theo đúng cam kết với chủ đầu tư;
- Xây dựng nền tảng cho việc tiếp cận nhóm khách hàng ngoài Tập đoàn;
- Minh bạch trong hoạt động, đảm bảo nghĩa vụ kinh tế với Nhà nước.



Đánh giá phương pháp quản trị

Giá trị kinh tế trực tiếp được tạo ra:

Năm 2025, ngành xây dựng Việt Nam đang trên đà phục hồi nhưng vẫn còn đối mặt với nhiều thách thức. Đứng trước bối cảnh chung, Hưng Thịnh Incons vẫn nỗ lực duy trì hoạt động kinh doanh. Tuy tình hình kinh doanh năm 2025 sụt giảm, không hoàn thành kế hoạch ĐHCĐ đã thông qua song những nỗ lực nhằm duy trì hoạt động kinh doanh của Hưng Thịnh Incons giữa bối cảnh kinh tế đầy biến động là điều đáng ghi nhận. Tổng giá trị tổng giá trị kinh tế trực tiếp tạo ra đạt hơn 631 tỷ đồng, chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh chính là xây dựng; theo đó LNST ghi nhận đạt 18 tỷ đồng.

Giá trị trực tiếp được phân bổ:

Với phương châm “Tinh gọn bộ máy, kiểm soát chi phí, chủ động vận hành”, Hưng Thịnh Incons đã hoàn thành tốt công tác kiểm soát chi phí với mục tiêu tối ưu hóa chi phí nhưng vẫn đảm bảo công tác vận hành hiệu quả và an toàn. Tổng chi phí hoạt động trong năm 2025 là 865 tỷ đồng, giảm 36,99% so với cùng kỳ năm trước. Các chi phí này được phân bổ cho nhà cung cấp, thầu phụ, trả lương cho nhân viên và các tổ chức tín dụng... Bên cạnh đó, Công ty luôn nêu cao tinh thần thực hiện đầy đủ và trung thực nghĩa vụ đóng thuế cho Nhà nước.

02 PHÁT TRIỂN KINH TẾ

GRI 202

SỰ HIỆN DIỆN TRÊN THỊ TRƯỜNG

GRI 202-1: Tỷ lệ của mức lương khởi điểm theo giới tính so với mức lương tối thiểu của vùng

Mục tiêu trọng yếu

Hưng Thịnh Incons luôn chú trọng tạo điều kiện thuận lợi cho Cán bộ Nhân viên làm việc và phát triển thông qua việc xây dựng chính sách lương thưởng, phúc lợi, đào tạo và tuyển dụng trên cơ sở công bằng, bình đẳng và phù hợp với năng lực. Đặc biệt, Công ty đảm bảo chính sách lương cạnh tranh so với mức tối thiểu của vùng, giúp ổn định thu nhập và nâng cao mức sống của người lao động; từ đó góp phần nâng cao công tác an sinh xã hội, xây dựng cộng đồng vững mạnh thông qua việc giải quyết vấn đề lao động ở địa phương.

Phương pháp quản trị

Chính sách nhân sự của Công ty được xây dựng trên Chính sách nhân sự của Công ty được xây dựng trên nguyên tắc công bằng và cạnh tranh. Hàng năm, căn cứ kết quả kinh doanh và hiệu quả làm việc của cá nhân, Hưng Thịnh Incons sẽ thực hiện xem xét, nâng lương cho người lao động để tạo động lực làm việc, tăng mức độ gắn bó với doanh nghiệp và thúc đẩy năng suất lao động của người lao động. Trường hợp, Chính phủ điều chỉnh mức lương tối thiểu vùng, Công ty sẽ áp dụng mức lương mới và điều chỉnh thu nhập cho nhân viên để đảm bảo vị thế và uy tín của Công ty trên thị trường.

GRI 203

TÁC ĐỘNG KINH TẾ GIÁN TIẾP

GRI 203-1: Đầu tư cơ sở hạ tầng và các dịch vụ được hỗ trợ

Mục tiêu trọng yếu

Trong tiến trình hoạt động kinh doanh và vận hành doanh nghiệp, Hưng Thịnh Incons luôn hướng đến những đóng góp có ích cho cộng đồng - xã hội, hỗ trợ cho sự phát triển kinh tế địa phương.

Phương pháp quản trị

Trong quá trình triển khai thi công dự án, Hưng Thịnh Incons luôn thực hiện các khảo sát, báo cáo đánh giá nhằm hạn chế tối đa các tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh, đồng thời tạo ra các giá trị thặng dư thông qua việc tạo nên những ngôi nhà Việt, các dự án nghỉ dưỡng, các khu đại đô thị với hạ tầng hiện đại... góp phần thúc đẩy sự phát triển du lịch, tạo ra hàng nghìn việc làm, hỗ trợ cho đời sống kinh tế của người dân tại khu vực.

Đánh giá phương pháp quản trị

Năm 2025, với những chính sách và hành động điều chỉnh thu nhập cho người lao động tại Hưng Thịnh Incons, hiện tại mức lương thỏa thuận hàng tháng thấp nhất cho nhân viên mới được tuyển dụng không phân biệt nam, nữ đã cao hơn mức lương bình quân tối thiểu vùng.

Đánh giá phương pháp quản trị

Trong suốt hành trình phát triển, Hưng Thịnh Incons đã chung tay sẻ chia và giải quyết các vấn đề xã hội thông qua việc tạo ra việc làm, đem đến những sản phẩm nhà ở vừa túi tiền an toàn và chất lượng. Trong kế hoạch phát triển 2022 - 2026, Công ty sẽ tiếp tục triển khai thêm nhiều dự án mới với đa dạng loại hình, góp phần tạo nên diện mạo đô thị mới và hiện đại.

GRI 204

THÔNG LỆ MUA SẮM

GRI 204-1: Tỷ lệ chi tiêu cho các nhà cung cấp địa phương

Mục tiêu trọng yếu

Thông lệ mua sắm phản ánh các quy trình, tiêu chuẩn trong việc lựa chọn nhà cung cấp của Công ty, bao gồm các điều kiện về uy tín, chất lượng, khả năng cung cấp, trách nhiệm xã hội, môi trường và nhiều yếu tố khác. Tại Hưng Thịnh Incons, việc đánh giá các rủi ro liên quan đến quản trị trong chuỗi cung ứng là một vấn đề quan trọng nhằm xây dựng một hệ thống cung ứng bền vững, tối đa hóa hiệu quả kinh doanh đồng thời đảm bảo các cam kết với khách hàng và chủ đầu tư..

Phương pháp quản trị

Để tránh bị động, tránh thế độc quyền, tạo sự cạnh tranh lành mạnh, Công ty đã chủ động đa dạng hóa nhà cung cấp, có phương án dự phòng về nguồn cung, đảm bảo cho các dự án được triển khai đúng tiến độ. Đồng thời, thông qua việc kiểm soát nhu cầu và dự báo xu hướng biến động giá nguyên vật liệu, Hưng Thịnh Incons đạt được lợi thế chủ động trong việc lập kế hoạch mua hàng, góp phần nâng cao biên lợi nhuận gộp của Công ty.

Đánh giá phương pháp quản trị

Trước biến động khó lường của nền kinh tế trong năm 2025, Hưng Thịnh Incons đã linh hoạt, chủ động trong việc lựa chọn và đa dạng hóa nhà cung ứng, đặc biệt ưu tiên cho các đối tác cung ứng trong nước nhằm đảm bảo tiến độ dự án theo cam kết với chủ đầu tư; cụ thể 100% giá trị mua sắm đã trả cho nhà cung cấp trong năm 2025 đều đến từ các nhà cung cấp địa phương.

GRI 205

CHỐNG THAM NHƯNG

GRI 205-1: Các hoạt động được đánh giá rủi ro liên quan đến tham nhũng

GRI 205-2: Truyền thông và đào tạo về các chính sách và thủ tục phòng, chống tham nhũng

GRI 205-3: Các vụ việc tham nhũng đã được xác nhận và các hành động đã thực hiện

Mục tiêu trọng yếu

Được ban hành cùng với các nguyên tắc ứng xử trong kinh doanh, Quy định về Phòng chống tham nhũng cũng được Hưng Thịnh Incons đề cao vì tính minh bạch. Việc tăng cường phòng chống tham nhũng thông qua sự tuân thủ tính trung thực, quản lý hợp lý và thực hiện kinh doanh có trách nhiệm sẽ mang lại lợi ích tích cực cho doanh nghiệp, đáp ứng các yêu cầu của thị trường, quy chuẩn quốc tế và các bên liên quan. Điều này giúp đảm bảo sự PTBV của doanh nghiệp, tăng cường lợi ích cho cổ đông, khách hàng và các bên liên quan.

Phương pháp quản trị

Tại Hưng Thịnh Incons, công tác phòng, chống tham nhũng luôn được xác định là một nội dung quan trọng trong quản trị doanh nghiệp. Các quy định liên quan được cụ thể hóa trong Nội quy lao động của Công ty, bao gồm việc làm rõ các hành vi như đưa hối lộ, nhận hối lộ, cũng như vi phạm dẫn đến các quy phạm pháp luật hiện hành về phòng, chống tham nhũng tại Việt Nam. Ngay từ khi gia nhập, toàn thể CBNV đều được đào tạo nhằm nâng cao nhận thức và trách nhiệm cá nhân đối với vấn đề này. Theo đó, mỗi cá nhân có nghĩa vụ tuân thủ nghiêm túc các quy định, luôn hành động một cách chủ động, minh bạch, trung thực và tuyệt đối không được lợi dụng chức vụ, quyền hạn hay vị trí công tác để trục lợi cá nhân dưới bất kỳ hình thức nào.

Bên cạnh đó, mọi hành vi hoặc hoạt động có thể phát sinh xung đột lợi ích với Công ty đều phải được kịp thời báo cáo cho cấp quản lý trực tiếp hoặc Ban Lãnh đạo, nhằm đảm bảo tính liêm chính, bảo vệ uy tín của doanh nghiệp cũng như lợi ích chung của Khách hàng, Đối tác và Cổ đông.

Đánh giá phương pháp quản trị

Hưng Thịnh Incons vẫn liên tục hoàn thiện cơ chế, quy định nhằm nâng cao hiệu quả của chính sách chống tham nhũng, từ đó làm cơ sở cho việc tăng cường giám sát thực thi các chính sách một cách khách quan và hiệu quả. Trên cơ sở tuân thủ cao nhất, mọi hành vi tham nhũng được phát hiện đều sẽ bị xử lý nghiêm theo quy định. Trong năm 2025, thông qua công tác kiểm tra và trao đổi với các bên liên quan, Công ty không có tình trạng tham nhũng nào được ghi nhận và báo cáo.

03 QUAN TÂM MÔI TRƯỜNG

Chống ô nhiễm và góp phần phục hồi, cải tạo môi trường là nhóm nhiệm vụ ưu tiên trong chiến lược phát triển bền vững. Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, các hoạt động kinh doanh của Hưng Thịnh Incons có tác động trực tiếp lên môi trường. Do đó, Công ty hiểu rằng việc giám sát, thích ứng và ứng dụng linh hoạt công nghệ trong quá trình sử dụng năng lượng, tài nguyên là những hành động vô cùng cần thiết giúp giảm thiểu tác động đến môi trường, ứng phó với tình hình dịch bệnh, biến đổi khí hậu và bảo vệ môi trường chung của cộng đồng.

Hiện nay, Hưng Thịnh Incons đang áp dụng tiêu chuẩn ISO 14001:2015 vào việc xác định và quản lý các vấn đề môi trường một cách toàn diện, chủ động kiểm soát để đảm bảo đáp ứng các yêu cầu của pháp luật, phòng ngừa rủi ro, tổn thất từ các sự cố về môi trường.

Theo đó, Công ty đã quán triệt và kiểm soát chặt chẽ các định hướng chiến lược sau thông qua các biện pháp và hành động cụ thể:

Chủ động điều chỉnh các quy trình, quy định nội bộ nhằm đáp ứng yêu cầu tuân thủ Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 chính thức có hiệu lực từ năm 2022;

Thực hiện theo dõi tiêu thụ điện năng, nước, nguyên vật liệu và xăng định kỳ; tuyên truyền ý thức tiết kiệm đến CBNV;

Chú trọng tăng cường ứng dụng các vật liệu xây dựng mới/vật liệu xây dựng xanh vào các công trình thi công;

Cải tiến quy trình, biện pháp và công nghệ xây dựng theo hướng thân thiện môi trường;

Kiểm soát hệ thống xử lý chất thải;

Tuyên truyền nâng cao nhận thức bảo vệ môi trường ứng phó với biến đổi khí hậu.



GRI 301

VẬT LIỆU

GRI 301-1: Vật liệu đã được sử dụng theo trọng lượng hoặc khối lượng

GRI 301-2: Vật liệu tái chế đã được sử dụng

Mục tiêu trọng yếu

Với hoạt động kinh doanh trong ngành xây dựng, việc quản lý chi phí nguyên vật liệu là rất quan trọng, bởi chi phí này chiếm tới 65-70% tổng chi phí của các dự án. Biến động giá nguyên vật liệu có thể ảnh hưởng đáng kể đến doanh thu và lợi nhuận của Hưng Thịnh Incons. Vì vậy, việc kiểm soát và sử dụng nguyên vật liệu một cách hiệu quả là ưu tiên hàng đầu của Công ty.

Phương pháp quản trị

Trong mọi hoạt động thi công và giám sát công trình, Hưng Thịnh Incons luôn tập trung vào việc cải tiến năng lực áp dụng các công nghệ kỹ thuật và mô hình 3D. Điều này không chỉ giúp kiểm soát và giải quyết các xung đột trong thiết kế và rủi ro trong quá trình thi công một cách hiệu quả, mà còn giúp tiết kiệm nguyên vật liệu và giảm chi phí sửa chữa cho Công ty. Bên cạnh đó, để gắn kết hoạt động kinh doanh với trách nhiệm xã hội và môi trường, Hưng Thịnh Incons đặc biệt quan tâm và thúc đẩy việc áp dụng các phương pháp thi công hiện đại và sử dụng các vật liệu mới thân thiện với môi trường. Điều này nhằm mục đích cải thiện chất lượng cuộc sống cho khách hàng, cộng đồng, và xã hội nói chung.

Đánh giá phương pháp quản trị

Áp dụng công nghệ vào quá trình thi công đã mang lại nhiều lợi ích đáng kể. Chất lượng công trình đã được nâng cao, đồng thời giảm thiểu lỗi trong quá trình khai thác và sử dụng nguyên vật liệu, từ đó giảm chi phí sửa chữa và bảo hành. Điều này cũng giúp tiết kiệm nguyên vật liệu và giảm phát thải vào môi trường. Bằng cách tăng cường sử dụng các loại vật liệu mới và thân thiện với môi trường như gạch không nung, Công ty đã đóng góp vào việc giảm thiểu tác động xấu đến môi trường.

GRI 302

Năng lượng

GRI 302-1: Tiêu thụ năng lượng trong tổ chức

GRI 302-4: Giảm tiêu hao năng lượng

GRI 302-5: Giảm nhu cầu năng lượng của sản phẩm và dịch vụ

Mục tiêu trọng yếu

Trong quá trình hoạt động, Hưng Thịnh Incons hiểu rằng việc điều chỉnh, cân đối các nguồn năng lượng do doanh nghiệp trực tiếp hoặc gián tiếp tiêu thụ có thể phần giúp giảm thiểu đến tác động môi trường. Do đó, Hưng Thịnh Incons luôn chú trọng giám sát việc sử dụng nguồn năng lượng và tài nguyên thiên nhiên qua đó góp phần giảm thiểu lượng năng lượng sử dụng và giảm cường độ phát thải khí nhà kính và các tác động đến môi trường và cộng đồng.

03 QUAN TÂM MÔI TRƯỜNG

GRI 302

NĂNG LƯỢNG

GRI 302-1: Tiêu thụ năng lượng trong tổ chức

GRI 302-4: Giảm tiêu hao năng lượng

GRI 302-5: Giảm nhu cầu năng lượng của sản phẩm và dịch vụ

Phương pháp quản trị

Với ngành xây dựng, việc tiêu thụ năng lượng trong các hoạt động hàng ngày là không thể tránh khỏi. Điện năng, xăng và dầu diesel là những nguồn năng lượng chủ yếu mà Hưng Thịnh Incons sử dụng để vận hành hệ thống và các thiết bị. Để kiểm soát lượng năng lượng tiêu thụ, Công ty đã áp dụng nhiều giải pháp sáng tạo và hiệu quả.

- Đầu tư vào máy móc thiết bị hiện đại có hiệu suất cao giúp giảm thiểu lượng năng lượng tiêu thụ;
- Lập kế hoạch bảo dưỡng, bảo trì máy móc thiết bị định kỳ giúp duy trì hiệu suất hoạt động và tiết kiệm năng lượng;
- Theo dõi và kiểm soát các thiết bị điện hoạt động để phát hiện và khắc phục sự cố nhanh chóng;

- Hợp lý hóa thời gian vận hành các máy móc thiết bị hạng nặng để tối ưu hóa sử dụng năng lượng;
 - Sử dụng đèn LED thay thế cho đèn huỳnh quang và ưu tiên sử dụng máy lạnh inverter để tiết kiệm năng lượng;
 - Tận dụng ánh sáng và gió tự nhiên thông qua các thiết kế kiến trúc thông minh;
 - Khuyến khích việc tắt thiết bị khi không sử dụng và đẩy mạnh việc sử dụng năng lượng mặt trời bằng cách đầu tư vào các giải pháp sử dụng năng lượng tái tạo;
- Những biện pháp này không chỉ giúp tiết kiệm năng lượng mà còn đóng góp vào việc bảo vệ môi trường và giảm thiểu chi phí hoạt động của Công ty.

GRI 303

NƯỚC

GRI 303-1: Lượng nước đầu vào theo nguồn

Mục tiêu trọng yếu

Hiện nay, chúng ta đang phải đối mặt với tình trạng nguồn nước trên toàn cầu giảm sút nghiêm trọng, và nguyên nhân chính là do sự suy giảm của hệ sinh thái, ô nhiễm môi trường và biến đổi khí hậu. Điều này đặt ra một vấn đề cấp bách: việc sử dụng nước sạch một cách hiệu quả và tiết kiệm trở nên vô cùng quan trọng đối với cả con người và môi trường.

Phương pháp quản trị

Nhận thức sâu sắc về tầm quan trọng của tài nguyên nước đối với hoạt động xây dựng và sự phát triển bền vững của môi trường, Hưng Thịnh Incons luôn chú trọng công tác quản lý và tiết kiệm nước vào mọi hoạt động thi công.

- Bên cạnh việc kiểm soát chặt chẽ nguồn nước sử dụng và đảm bảo hệ thống cấp thoát nước vận hành hiệu quả, Công ty đã triển khai nhiều giải pháp thiết thực nhằm giảm thiểu lượng nước tiêu thụ, bao gồm:
- Áp dụng công nghệ kiểm tra định kỳ hệ thống nước nhằm phát hiện và xử lý kịp thời các sự cố rò rỉ, đảm bảo các thiết bị như van, vòi nước được đóng đúng quy trình sau khi sử dụng;
 - Thu gom và tái sử dụng nước mưa trong quá trình thi công, góp phần giảm phụ thuộc vào nguồn nước sạch;

- Tăng cường tuyên truyền, nâng cao nhận thức và khuyến khích toàn thể cán bộ nhân viên tại công trường và văn phòng cùng thực hiện các biện pháp tiết kiệm nước, hướng đến việc sử dụng tài nguyên một cách hiệu quả và có trách nhiệm.
- Những nỗ lực này không chỉ giúp giảm thiểu chi phí vận hành và bảo vệ tài nguyên nước mà còn thể hiện cam kết của Hưng Thịnh Incons trong việc xây dựng môi trường làm việc bền vững, thân thiện với môi trường và có trách nhiệm với cộng đồng.

GRI 305

PHÁT THẢI

GRI 305-2: Phát thải nhà kính gián tiếp từ năng lượng

Mục tiêu trọng yếu

Một trong những mục tiêu trọng yếu của Hưng Thịnh Incons là thúc đẩy phát triển xanh bằng việc tập trung vào các biện pháp giảm tiêu thụ năng lượng, thay đổi cơ cấu sử dụng nhiên liệu, quản lý chất thải, và tăng cường sử dụng vật liệu xây dựng xanh. Mục tiêu này giảm hoặc loại bỏ những tác động tiêu cực đối với môi trường, giảm thiểu phát thải và bảo vệ sức khỏe của cộng đồng cũng như môi trường tự nhiên..

Phương pháp quản trị

Công ty đã và đang triển khai các sáng kiến nhằm giảm lượng phát thải như:

- » Sử dụng các biện pháp che chắn xung quanh khu vực thi công để giảm thiểu phát tán bụi.
- » Quản lý chặt chẽ khu vực lưu trữ tạm thời vật liệu và phương tiện thi công, tránh rò rỉ, thất thoát hoặc rơi vãi vật liệu.
- » Thường xuyên phun nước tại các tuyến đường và khu vực thi công để giảm thiểu sự phát tán bụi.
- » Cung cấp phương tiện rửa xe tại các công trường để ngăn chặn bụi phát tán.

- » Sử dụng các phương tiện và thiết bị đạt tiêu chuẩn về phát thải, đồng thời thực hiện bảo trì định kỳ để giảm thiểu tác động ô nhiễm.
 - » Tổ chức thi công hợp lý và chỉ vận hành các máy móc, thiết bị, phương tiện đạt tiêu chuẩn cho phép sử dụng, giúp giảm thiểu tiêu hao năng lượng và phát thải không khí.
- Những biện pháp này không chỉ giúp tiết kiệm năng lượng mà còn đóng góp vào việc bảo vệ môi trường và giảm thiểu chi phí hoạt động của Công ty.



03

QUAN TÂM MÔI TRƯỜNG

GRI 306

NƯỚC THẢI VÀ CHẤT THẢI

GRI 306-1: Tổng lượng nước thải theo chất lượng và địa điểm
GRI 306-2: Tổng lượng chất thải theo loại và phương pháp xử lý

Mục tiêu trọng yếu

Hiện nay, việc quản lý và xử lý nước thải và chất thải xây dựng đang là một thách thức lớn trong công tác bảo vệ môi trường. Vì vậy, Hưng Thịnh Incons luôn coi trọng và thực hiện một cách nghiêm túc các quy định liên quan đến phân loại, xử lý nước thải và chất thải. Điều này nhằm giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường và cộng đồng trong khu vực triển khai dự án.

Phương pháp quản trị

	Phân loại	Biện pháp xử lý
NƯỚC THẢI	Nước mưa và nước chảy tràn	Thu gom và tận dụng nguồn nước thiên nhiên này để tiết kiệm lượng nước tiêu thụ sử dụng trong quá trình thi công dự án do đặc điểm không làm ô nhiễm nguồn nước mặt xung quanh khu vực công trình.
	Nước thải sinh hoạt	Xử lý lượng nước thải tập trung ở hố thu, đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi dẫn vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.
	Nước thải xây dựng	
CHẤT THẢI	Chất thải rắn sinh hoạt	Được thu gom, vận chuyển đưa đi xử lý tại nhà máy xử lý tập trung.
	Chất thải rắn xây dựng	Được phân loại, tập kết và chuyển giao cho đơn vị có chức năng để đưa đi xử lý.
	Chất thải rắn nguy hại	Được tập trung tại khu vực lưu trữ chất thải nguy hại và ký hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, xử lý tuân thủ Thông tư số 36/2015/TTBTNMT.



04

CHIA SẺ CỘNG ĐỒNG

GRI 401

VIỆC LÀM

GRI 401-1: Số lượng nhân viên thuê mới và tỷ lệ thôi việc
GRI 401-2: Phúc lợi cung cấp cho nhân viên toàn thời gian
GRI 401-3: Nghỉ thai sản

Mục tiêu trọng yếu

Hưng Thịnh Incons luôn trân trọng và ý thức rằng những giá trị do các thành viên tạo ra đều đóng góp vào thành công, không phân biệt vị trí, độ tuổi, giới tính, trình độ, địa vị xã hội, tính cách, phong cách sống, quá trình tư duy, kinh nghiệm làm việc, nguồn gốc, dân tộc... Chính triết lý đó là nền tảng để Công ty xây dựng một môi trường làm việc năng động, công bằng, mỗi cá nhân đều có cơ hội được làm việc, rèn luyện để hướng đến sự thành công và phát triển sự nghiệp tại Hưng Thịnh Incons.

Theo đó, chính sách quản trị nguồn nhân lực tại Công ty đáp ứng mục tiêu chính sau:

- » Tạo cơ hội việc làm cho thị trường lao động trong nước và địa phương;
- » Xây dựng quy trình đào tạo bài bản nhằm hướng đến mục tiêu gây dựng lực lượng lao động; » Xây dựng đội ngũ chuyên nghiệp và chất lượng cao;
- » Luân chuyển vị trí công tác để nâng cao năng lực, kinh nghiệm và mở rộng chuyên môn của lực lượng lao động.
- » Tạo dựng môi trường làm việc bình đẳng, công bằng;

Phương pháp quản trị

Tại Hưng Thịnh Incons, việc tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định của pháp luật liên quan đến phúc lợi, bảo hiểm và thời gian làm việc cho người lao động luôn là cam kết được đặt lên hàng đầu, thể hiện rõ giá trị chính trực và trách nhiệm trong quản trị nhân sự.

Công ty không ngừng chú trọng cải thiện đời sống vật chất lẫn tinh thần cho CBNV, xây dựng môi trường làm việc cởi mở, gắn kết và đề cao sự hợp tác giữa các phòng ban, giữa cấp quản lý và nhân viên. Các nguyên tắc trung thực, tôn trọng lẫn nhau và hỗ trợ cùng phát triển luôn được khuyến khích trong văn hóa nội bộ, tạo nên nền tảng bền vững cho sự đồng hành lâu dài.

Công ty chú trọng thực hiện trách nhiệm pháp lý và liên tục đổi mới trong chính sách đãi ngộ. Đây chính là động lực giúp CBNV yên tâm công tác, phát huy năng lực và cùng Công ty hướng đến mục tiêu hoạt động hiệu quả, phát triển bền vững.

04 CHIA SẺ CỘNG ĐỒNG

GRI 401

VIỆC LÀM

GRI 401-1: Số lượng nhân viên thuê mới và tỷ lệ thôi việc

GRI 401-2: Phúc lợi cung cấp cho nhân viên toàn thời gian

GRI 401-3: Nghỉ thai sản

Phương pháp quản trị

Cụ thể:

- Chính sách phép năm:

+ CBNV có 12 ngày phép/năm, ngày phép được tích lũy đến 31/03 của năm kế tiếp và cứ mỗi 5 năm CBNV sẽ được tăng 01 ngày phép.

+ Luôn khuyến khích và tạo điều kiện cho CBNV nghỉ phép trong mọi tình huống.

- Chế độ bảo hiểm:

+ Tham gia bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp theo đúng quy định của pháp luật.

- Chế độ thai sản:

+ CBNV nữ có thâm niên làm việc từ 12 tháng trở lên ngoài chế độ BHXH theo quy định, khi sinh con được Công ty hỗ trợ: 1.000.000 VNĐ/lần sinh con.

- Chế độ kết hôn:

+ CBNV có thâm niên làm việc từ 36 tháng trở lên, khi kết hôn được Công ty hỗ trợ: 1.500.000 đồng/người.

+ CBNV có thâm niên làm việc từ 12 tháng đến dưới 36 tháng, khi kết hôn được Công ty hỗ trợ: 1.000.000 VNĐ/người.

+ CBNV có thâm niên làm việc dưới 12 tháng, khi kết hôn được Công ty hỗ trợ: 500.000 VNĐ/người.

- Chế độ tang chế:

+ Hỗ trợ tang chế khi người mất là thân nhân của người lao động (gồm: tứ thân phụ mẫu, vợ, chồng, con): Công ty tổ chức đi thăm viếng: 1.000.000 đồng/trường hợp (vòng hoa hoặc tiền mặt).

+ Hỗ trợ tang chế khi người mất là người lao động: Công ty tổ chức đi thăm viếng và hỗ trợ: 10.000.000 đồng/trường hợp và vòng hoa 1.000.000 đồng.

- Chăm lo đời sống CBNV:

+ Thăm hỏi CBNV hoặc thân nhân ốm đau, bệnh tật; quà lì xì đầu năm, Ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3, Ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10, trợ cấp CBNV khi kết hôn, trợ cấp con CBNV nhân các dịp Quốc tế Thiếu nhi 1/6, Tết Trung thu...

+ Nhân dịp sinh nhật, CBNV được nghỉ 01 ngày phép hưởng nguyên lương.

+ Hỗ trợ ăn trưa, chế độ công tác phí đặc biệt là chính sách hỗ trợ cho CBNV công tác tại các công trình xa, phương tiện đưa đón đối với quản lý cấp cao.

+ CBNV sẽ được tham gia chính sách chiết khấu ưu đãi khi mua căn hộ thuộc các dòng sản phẩm của Tập đoàn Hưng Thịnh.

Đánh giá phương pháp quản trị

Trong năm 2025, Công ty đã áp dụng và thực hiện đúng các cam kết về các chính sách lương, thưởng, quyền và phúc lợi của người lao động. Tính đến ngày 31/12/2025, tổng số CBNV Công ty là 248 người. Trong đó, mức lương bình quân của CBNV tại HTN là 18.200.000 đồng/người/tháng, so với mức lương thực nhận bình quân của người lao động tại TP.HCM trong năm 2025 (12.400.000 đồng/người/tháng).

GRI 402

MỐI QUAN HỆ LAO ĐỘNG/QUẢN LÝ

GRI 402-1: Thời hạn thông báo tối thiểu về những thay đổi trong hoạt động

Mục tiêu trọng yếu

Để đảm bảo công bằng và tôn trọng quyền lợi của người lao động trong môi trường làm việc, Hưng Thịnh Incons đã thiết lập các yêu cầu và tiêu chuẩn cụ thể. Điều này bao gồm quyền lợi người lao động, đạo đức nghề nghiệp, an toàn và sức khỏe, cũng như việc tôn trọng và hỗ trợ sự đa dạng, phát triển nghề nghiệp và cơ hội bình đẳng cho tất cả các nhân viên.

Phương pháp quản trị

Ban lãnh đạo Hưng Thịnh Incons luôn đặt sự chú trọng vào việc ban hành và thực hiện các chính sách liên quan đến lương thưởng, phúc lợi, khen thưởng và kỷ luật. Những quy định này được chi tiết, chặt chẽ và thống nhất trong các văn bản nội bộ của công ty như Nội quy lao động, Thỏa ước lao động tập thể, Sổ tay nhân viên, Bộ Quy tắc ứng xử và Bộ Quy tắc đạo đức nghề nghiệp của CBNV, cũng như Quy chế đánh giá mức độ hoàn thành công việc của CBNV. Tất cả các quy định này được phát hành phù hợp với quy định của Đánh giá phương pháp quản trị.

Với việc áp dụng đồng bộ các phương pháp quản trị đã đề ra, trong năm 2025, Hưng Thịnh Incons không ghi nhận bất kỳ phản hồi hay khiếu nại nào liên quan đến mối quan hệ giữa người lao động và người quản lý. Các chính sách và quy chế lao động đều được xây dựng trên cơ sở tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật, đồng thời được công bố công khai, minh bạch đến toàn thể CBNV.

Phòng Nhân sự đóng vai trò cầu nối thông tin, luôn đảm bảo cập nhật và thông báo kịp thời tới người lao động về mọi thay đổi quan trọng liên quan đến công việc, quyền lợi và nghĩa vụ của họ. Việc ban hành và thực thi các quy định nội bộ không chỉ góp phần bảo vệ quyền lợi chính đáng của người lao động, mà còn tạo nền tảng cho môi trường làm việc công bằng, minh bạch và hiệu quả hơn trong công tác quản lý và điều hành của doanh nghiệp. Công ty đánh giá cao phản hồi từ nhân viên, khuyến khích tính chủ động, cởi mở và trung thực trong quan hệ lao động và quản lý. Những chính sách này cũng góp phần vào sự ổn định của công ty, giúp nhân viên cảm thấy được tôn trọng và tạo động lực để gắn bó lâu dài và làm việc hiệu quả hơn.

Đánh giá phương pháp quản trị

Với các phương pháp quản trị đã đề ra, trong năm 2025, Hưng Thịnh Incons không ghi nhận trường hợp phản hồi nào về mối quan hệ lao động và người quản lý.



04 CHIA SẺ CỘNG ĐỒNG

GRI 403

An toàn sức khỏe và nghề nghiệp

GRI 403-1: Đại diện của người lao động trong các liên ủy ban an toàn và sức khỏe nghề nghiệp chính thức giữa Ban Lãnh đạo và người lao động

GRI 403-2: Loại thương tích và tỷ lệ thương tích, bệnh nghề nghiệp, ngày công bị mất, tình trạng vắng mặt và số vụ tử vong liên quan đến công việc

GRI 403-4: Các chủ đề về sức khỏe và an toàn được đề cập trong thỏa thuận chính thức với công đoàn

Mục tiêu trọng yếu

Hưng Thịnh Incons hiểu rằng việc đảm bảo nơi làm việc an toàn và lành mạnh là quyền lợi chính đáng của người lao động. Do đó, Công ty xác định phải đảm bảo trách nhiệm đối với sự an toàn và sức khỏe đối của tất cả người lao động, giảm thiểu tối đa những rủi ro dẫn đến tai nạn lao động và bệnh nghề nghiệp.

Phương pháp quản trị

Hưng Thịnh Incons chú trọng và thực hiện hiệu quả các chính sách đảm bảo an toàn sức khỏe và nghề nghiệp, nhằm đảm bảo môi trường làm việc an toàn và lành mạnh cho tất cả nhân viên. Cụ thể:

- Tuân thủ mọi quy định của pháp luật và các yêu cầu liên quan đến an toàn - sức khỏe nghề nghiệp - môi trường, đầu tư các nguồn lực phù hợp để kiểm soát các yếu tố nguy hiểm và thực hiện kiểm tra định kỳ.
- Không ngừng cải tiến và phát triển hệ thống an toàn - sức khỏe nghề nghiệp - môi trường, đồng thời chủ động đề xuất và cải tiến các biện pháp bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường.
- Luôn chủ động đề xuất, cải tiến các biện pháp làm việc đảm bảo an toàn, phương án bảo vệ môi trường, trang bị đầy đủ phương tiện bảo vệ cá nhân cho người lao động nhằm ngăn ngừa các sự cố, tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp gây tổn thất sức khỏe, tính mạng con người; gây thiệt hại tài sản của công ty trong hoạt động thi công cũng như giảm tối đa tác động nguy hại đến môi trường xung quanh.

- Tổ chức các khóa huấn luyện về an toàn lao động và các tiêu chuẩn quản lý, nhằm nâng cao năng lực và ý thức tuân thủ của nhân viên.
- Thường xuyên tổ chức các buổi huấn luyện an toàn lao động cho tất cả nhân viên nhằm nâng cao năng lực, ý thức tuân thủ các cam kết với đối tác, khách hàng và các tiêu chuẩn theo hệ thống quản lý ISO 45001:2018, ISO 14001:2015.
- Lớp huấn luyện kỹ năng sơ cấp cứu và phòng cháy, chữa cháy được tổ chức hàng năm. Các thiết bị phòng cháy chữa cháy đã được đăng ký, cung cấp và bố trí tại mọi tầng của tòa nhà. Các khóa học này không chỉ nâng cao kiến thức sơ cấp cứu cho nhân viên mà còn đảm bảo an toàn cho khách hàng.

Đánh giá phương pháp quản trị

Với các phương pháp quản trị đã đề ra, trong năm 2025, Hưng Thịnh Incons ghi nhận không có vụ việc vi phạm an toàn và sức khỏe của người lao động.

GRI 404

Giáo dục và đào tạo

GRI 404-1: Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm cho mỗi nhân viên

GRI 404-2: Các chương trình nâng cao kỹ năng cho nhân viên và chương trình hỗ trợ chuyển tiếp

GRI 404-3: Tỷ lệ phần trăm nhân viên được đánh giá định kỳ hiệu quả công việc và phát triển nghề nghiệp

Mục tiêu trọng yếu

Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực là một trong những ưu tiên trọng yếu của doanh nghiệp, giúp nâng cao năng lực của người lao động, phát huy khả năng ứng phó linh hoạt với những thay đổi của thị trường, qua đó góp phần gia tăng hiệu quả của hoạt động kinh doanh.

Phương pháp quản trị

Hưng Thịnh Incons không ngừng chú trọng và chỉ đạo chặt chẽ các chính sách đảm bảo an toàn sức khỏe và nghề nghiệp, nhằm đảm bảo môi trường làm việc an toàn và lành mạnh cho tất cả nhân viên. Cụ thể:

- Tổ chức các khóa đào tạo hội nhập và phổ biến chính sách và quy định của Công ty và của pháp luật, giúp nhân viên hiểu rõ quyền lợi và trách nhiệm của mình trong quá trình làm việc.
- Đào tạo bắt buộc theo yêu cầu luật pháp: đào tạo sử dụng, vận hành các thiết bị có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn; đào tạo, diễn tập Phòng cháy chữa cháy; Đào tạo an toàn vệ sinh lao động...
- Các khóa tạo tạo chuyên môn và các kỹ năng khác.

Việc quản lý và nâng cao hiệu quả của hoạt động đào tạo dựa trên nhu cầu đào tạo, năng lực cần đào tạo, kiến thức nghiệp vụ cần thiết phù hợp với từng vị trí công việc cụ thể cũng như lộ trình phát triển nghề nghiệp của mỗi cá nhân.

Bên cạnh đó, Công ty luôn duy trì công tác đánh giá mức độ hoàn thành công việc CBNV hàng quý với bộ tiêu chí đánh giá luôn được xem xét, cải tiến hợp lý nhằm đảm bảo chất lượng nguồn nhân lực đáp ứng nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh. Việc đánh giá cũng giúp sàng lọc và có kế hoạch tuyển dụng nhân sự chất lượng, phù hợp nhu cầu phát triển Công ty.

04 CHIA SẺ CỘNG ĐỒNG

GRI 405

SỰ ĐA DẠNG VÀ CƠ HỘI BÌNH ĐẲNG

GRI 405-1: Sự đa dạng của cấp quản lý và nhân viên
GRI 405-2: Tỷ lệ lương cơ bản và thù lao của phụ nữ so với nam giới

GRI 406

KHÔNG PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ

GRI 406-1: Các vụ việc phân biệt đối xử và các hành động khắc phục đã thực hiện

Mục tiêu trọng yếu

Việc duy trì văn hóa bình đẳng và đa dạng tại môi trường làm việc sẽ góp phần thúc đẩy sự ổn định xã hội và hỗ trợ phát triển kinh tế. Trong suốt quá trình hoạt động và phát triển, Hưng Thịnh Incons luôn trân trọng những đóng góp và cống hiến của mỗi thành viên trong đội ngũ. Do đó, Công ty luôn nỗ lực xây dựng các chính sách, chế độ nhân sự dựa trên nguyên tắc cạnh tranh, công bằng, không phân biệt đối xử về giới tính, dân tộc, màu da, thành phần xã hội, tín ngưỡng, tôn giáo...

Phương pháp quản trị

Hưng Thịnh Incons luôn tích cực trong việc rà soát các hoạt động và chính sách nhằm thúc đẩy sự đa dạng, loại bỏ thành kiến về giới tính và hỗ trợ cơ hội bình đẳng cho các thành phần lao động. Những nguyên tắc này áp dụng công bằng và công khai trong các hoạt động tuyển dụng, đào tạo, chính sách thù lao và quyết định thăng tiến.

Đánh giá phương pháp quản trị

Do đặc thù ngành nghề, tỷ lệ CBNV nam của Công ty chiếm đa số. Tuy nhiên, 10% nữ trong cơ cấu nguồn nhân lực là tỷ trọng phù hợp với các Công ty trong lĩnh vực thi công xây dựng. Mọi chính sách lương, thưởng, phúc lợi đều được công khai và áp dụng công bằng cho tất cả CBNV, không phân biệt giới tính. Đồng thời, Công ty luôn khuyến khích và tạo cơ hội cho các cán bộ nữ tham gia và giữ các chức vụ quản lý tại các đơn vị. Trong bối cảnh thị trường lao động ngành xây dựng ngày càng cạnh tranh gay gắt, việc đảm bảo nguồn lực chất lượng cao được Hưng Thịnh Incons đặt lên hàng đầu. Tổng nguồn lực hiện tại có trình độ từ Đại học, Cao đẳng trở lên trong năm vẫn đảm bảo duy trì ở mức cao (68%), khẳng định chất lượng nguồn nhân lực của Công ty trước những biến động của thị trường.



05

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

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

NỘI DUNG

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

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

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

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

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

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



Số: 260326.010/BCTC.FIS2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC


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

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026


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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT				
Tại ngày 31/12/2025				
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.786.730.453.512	7.120.955.383.085
110	I. Tiền và tương đương tiền	3	81.635.659.879	95.184.839.433
111	1. Tiền		71.984.925.760	85.831.278.128
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.650.734.119	9.353.561.305
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		18.857.487.429	40.162.815.035
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4	18.857.487.429	40.162.815.035
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		6.041.803.852.392	6.416.886.936.077
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.672.883.851.702	3.690.198.815.087
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2.238.668.454.263	2.108.750.690.106
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.158.317.125.219	643.757.466.951
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(28.065.578.792)	(25.820.036.067)
140	IV. Hàng tồn kho		535.384.813.222	465.504.089.256
141	1. Hàng tồn kho	9	535.384.813.222	465.504.089.256
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		109.048.640.590	103.216.703.284
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	13.343.750	18.451.626.048
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		109.025.741.088	84.765.077.236
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		9.555.752	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		572.746.549.693	535.432.017.901
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		28.710.000.000	28.710.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	28.710.000.000	28.710.000.000
220	II. Tài sản cố định	11	216.720.776.673	232.356.290.203
221	1. Tài sản cố định hữu hình		216.202.643.117	232.356.290.203
222	- Nguyên giá		335.615.268.402	335.566.293.402
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(119.412.625.285)	(103.210.003.199)
227	2. Tài sản cố định vô hình		518.133.556	-
228	- Nguyên giá		1.335.519.800	705.767.800
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(817.386.244)	(705.767.800)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	194.780.587.785	200.034.351.830
231	- Nguyên giá		218.603.834.786	218.603.834.786
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(23.823.247.001)	(18.569.482.956)
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		63.296.943.900	-
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4	63.296.943.900	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		69.238.241.335	74.331.375.868
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	301.061.500	2.045.367.851
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29	63.289.766.102	63.411.500.723
269	3. Lợi thế thương mại		5.647.413.733	8.874.507.294
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.359.477.003.205	7.656.387.400.986

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT				
Tại ngày 31/12/2025 (Tiếp theo)				
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.801.638.580.016	6.114.406.042.070
310	I. Nợ ngắn hạn		4.804.831.372.763	5.439.582.436.718
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	1.259.767.575.283	1.471.760.455.189
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	1.334.801.619.985	1.425.563.975.479
313	3. Thuế và các khoản phải nộp	16	237.899.221.595	232.435.150.306
314	4. Phải trả người lao động		7.484.330.979	7.361.357.162
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	344.471.096.500	352.239.907.995
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	168.096.058.619	182.846.658.351
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	1.408.465.588.744	1.725.307.180.455
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		43.845.881.058	42.067.751.781
330	II. Nợ dài hạn		996.807.207.253	674.823.605.352
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	63.311.943.900	1.414.096.080
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	908.712.638.226	665.500.000.000
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	18	24.782.625.127	7.909.509.272
400	D. NGUỒN VỐN		1.557.838.423.189	1.541.981.358.916
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	1.557.838.423.189	1.541.981.358.916
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		891.164.110.000	891.164.110.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		891.164.110.000	891.164.110.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		159.880.860.000	159.880.860.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		31.410.543.422	30.753.480.378
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		448.230.873.965	432.923.165.325
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		430.513.325.533	408.303.701.519
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		17.717.548.432	24.619.463.806
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		27.152.035.802	27.259.743.213
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.359.477.003.205	7.656.387.400.986



Vũ Thị Gái
Người lập biểu



Đinh Ngọc Triển
Kế toán trưởng



Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc



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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2025

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

Vũ Thị Gái
Người lập biểu

Đinh Ngọc Triền
Kế toán trưởng

Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		25.241.379.551	31.142.413.659
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
02	Khấu hao tài sản cố định, phân bổ lợi		24.795.098.136	26.122.523.044
03	Các khoản dự phòng		19.118.658.580	2.921.223.429
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(2.845.930.820)	(38.886.333.733)
06	Chi phí lãi vay		202.115.919.554	241.641.540.997
08	3. Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		268.425.125.001	262.941.367.396
09	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		838.484.891.797	(883.300.149.373)
10	(Tăng)/Giảm hàng tồn kho		(69.880.723.966)	544.417.436.724
11	(Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế TNDN phải nộp)		(309.936.796.297)	(351.455.718.613)
12	(Tăng)/Giảm chi phí trả trước		20.182.588.649	(19.748.564.204)
14	Tiền lãi vay đã trả		(155.565.802.931)	(219.189.804.355)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.206.539.714)	(11.622.786.444)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		590.502.742.539	(677.958.218.869)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(678.727.000)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	30.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(21.440.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		21.440.000.000	296.897.892.105
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(63.296.943.900)	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(489.205.000.000)	-
27	7. Tiền lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận		1.317.702.292	54.616.358.643
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(530.422.968.608)	330.104.250.748

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		1.810.046.337.803	1.608.124.267.652
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(1.883.675.291.288)	(1.269.208.620.765)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(73.628.953.485)	338.915.646.887
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(13.549.179.554)	(8.938.321.234)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		95.184.839.433	104.123.160.667
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	81.635.659.879	95.184.839.433

Vũ Thị Gái
Người lập biểu

Đinh Ngọc Triển
Kế toán trưởng

Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

- Giá trị được nghiệm thu và chấp nhận thanh toán giảm so với năm 2024 do tiến độ hoàn thành các công trình thực hiện và việc chấp nhận nghiệm thu của các chủ đầu tư cũng như ảnh hưởng từ tình hình chung của thị trường kinh doanh bất động sản. Điều này dẫn đến, doanh thu và giá vốn giảm 509 tỷ VND và 472 tỷ VND so với năm 2024;
- Trong năm, Công ty đã thanh toán toàn bộ trái phiếu còn dư nợ và được các trái chủ miễn tiền lãi và tiền lãi phạt chậm thanh toán cho giai đoạn từ ngày 05/07/2023 đến ngày thanh toán toàn bộ dư nợ gốc trái phiếu theo Nghị quyết người sở hữu trái phiếu ngày 20/03/2025. Ngoài ra, Công ty cũng đã thanh toán một phần các khoản vay ngân hàng dẫn đến Chi phí hoạt động tài chính giảm 33 tỷ VND so với năm trước.

Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

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

2.4. Ước tính kế toán

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

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

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

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

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

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6. Lợi thế thương mại

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

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

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

2.9. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.10. Tài sản cố định

Tài sản cố định (hữu hình và vô hình) được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn 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 trong năm mà chi phí phát sinh.

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

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

2.11. Bất động sản đầu tư

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

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

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

► Trung tâm thương mại	47 năm
------------------------	--------

2.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

2.13. Chi phí trả trước

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

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

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

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

2.14. Các khoản nợ phải trả

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

2.15. Vay

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

2.16. Chi phí đi vay

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

2.17. Chi phí phải trả

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

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

2.18. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

2.19. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.20. Doanh thu

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

Doanh thu Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.21. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

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

2.22. Chi phí tài chính

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

2.23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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

2.24.Lãi trên cổ phiếu

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

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

2.25.Các bên liên quan

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

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

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

2.26.Thông tin bộ phận

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

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

3. Tiền và tương đương tiền

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

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

4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

b) Đầu tư tài chính dài hạn

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

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

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

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

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

5. Phải thu khách hàng ngắn hạn

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

6. Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

7. Phải thu khác

a) Phải thu ngắn hạn khác

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

- (i) Khoản đặt cọc chuyển nhượng một phần dự án Khu thương mại Amata tại phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam theo Hợp đồng hợp tác số 1110/HĐ-HTĐT ký ngày 11/10/2023 giữa Công ty và Công ty CP Đô thị Amata Biên Hòa. Vào ngày 31/12/2025, công ty đối tác vẫn đang trong quá trình hoàn thiện pháp lý dự án cho việc chuyển nhượng.
- (ii) Khoản đặt cọc cho Công ty CP Hưng Thịnh Land, một bên liên quan, để nhận chuyển nhượng cổ phần trong Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc và Công ty CP Địa ốc Vĩnh Tiến theo các hợp đồng đặt cọc.

b) Phải thu dài hạn khác

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

8. Nợ xấu

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

9. Hàng tồn kho

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

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

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

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công trình Thi Sách - Vũng Tàu Pearl	68.496.498.950	88.297.825.586
Tổ hợp du lịch thương mại giải trí Merryland Quy Nhơn - Hollywood Hills	39.475.508.730	39.369.993.730
Công trình Đại Phú	126.066.343.324	32.246.002.328
Công trình Khải Vy	6.511.924.566	27.584.897.819
Công trình KDC Hưng Thịnh - Ghềnh Ráng	12.182.702.864	25.482.955.663
Công trình BMC Quy Nhơn	37.904.053.522	-
Khu du lịch Hải Giang Merry Land - Monaco	37.525.317.858	8.355.228.243
Các công trình khác	193.682.715.370	219.992.269.025
	521.845.065.184	441.329.172.394

10. Bất động sản đầu tư

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

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

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

11. Tài sản cố định ("TSCĐ")

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

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

12. Chi phí trả trước

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

13. Phải trả người bán ngắn hạn

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

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

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

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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

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

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

17. Phải trả ngắn hạn khác

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

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

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

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

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

18. Dự phòng phải trả dài hạn

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
53 Trần Quốc Thảo, phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
Năm kết thúc ngày 31/12/2025

19. Vay và nợ thuê tài chính

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

19. Vay và nợ thuế tài chính (tiếp)

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

19. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

19. Vay và nợ thuế tại chính (tiếp)

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

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

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

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

Tham chiếu	Bên cho vay	Lãi suất năm	Ngày đáo hạn	Hình thức bảo đảm	31/12/2025 VND
6	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành	12,7%	06/07/2026	- 9.000.000 cổ phiếu Công ty thuộc sở hữu của Công ty CP Hưng Thịnh Investment;	79.500.000.000
				- Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 28.706.376.340 VND của Công ty gửi tại Bến 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 Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Quy Nhơn.	

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
53 Trần Quốc Thảo, phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
Năm kết thúc ngày 31/12/2025

Tham chiếu	Bên cho vay	Lãi suất năm	Ngày đáo hạn	Hình thức bảo đảm	31/12/2025 VND
------------	-------------	--------------	--------------	-------------------	----------------

7	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh	8,00% - 10,35%	14/06/2029 - 30/08/2029	- của bà Nguyễn Thị Ên;	908.712.638.226
				- Quyền sử dụng 1.802m2 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 Ên;	
				- 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 Vỹ.	
				- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán 12 căn TMDV thuộc Dự án Tổ hợp du lịch thương mại giải trí Merryland Quy Nhơn tại thôn Hải Giang, xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định giữa Công ty và Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn;	
				- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán 33 căn Bizhouse (Nhà phố thương mại) thuộc Dự án Tổ hợp du lịch thương mại giải trí Merryland Quy Nhơn tại Thôn Hải Giang, xã Nhơn Hải, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;	
				- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán 79 căn Shophouse (Nhà phố thương mại) thuộc Dự án Tổ hợp du lịch thương mại giải trí Merryland Quy Nhơn tại Thôn Hải Giang, xã Nhơn Hải, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;	
				- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán 50 Căn hộ du lịch thuộc Dự án Căn hộ du lịch trung tâm phố biển Melody Quy Nhơn tại Đường Nguyễn Trung Tin – An Dương Vương – Chương Dương, P. Nguyễn Văn Cừ, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.	

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

20. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

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

d) Cổ phiếu

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

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

21. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

22. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

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

23. Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

24. Chi phí tài chính

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

25. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

26. Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
	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
Phạt hợp đồng	-	1.071.455.878
Thu nhập khác	1.334.770.182	-
	1.334.770.182	2.549.250.984

27. Chi phí khác

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

28. Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

29. Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

30. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

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

31. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

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

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

33. Báo cáo bộ phận

Theo lĩnh vực kinh doanh:

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

34. Nghiệp vụ và số dư bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Hưng Thịnh Land	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Hưng Thịnh Hospitality	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Hưng Thịnh Investment	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty Cp Topenland Việt Nam	Công ty có chung thành viên HĐQT
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Khải Huy Quân	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Bất động sản Thuận An	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Indec	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đại Phúc	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ H.B.C	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh Thương Mại Ngọc Lan	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty CP Địa ốc Vĩnh Tiến	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Chi nhánh Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh - Chi nhánh Quy Nhơn	Chi nhánh Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán	

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

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ:

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

Doanh thu hoạt động tài chính:

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

Giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ:

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

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thù lao Hội đồng Quản trị	410.400.000	442.800.000
Ông Nguyễn Đình Trung	108.000.000	108.000.000
Ông Trương Văn Việt	86.400.000	86.400.000
Ông Cao Minh Hiếu	-	43.200.000
Ông Trần Quốc Văn	54.000.000	43.200.000
Ông Lê Thiệu Bình	-	27.000.000
Bà Đỗ Thị Liên Chi	54.000.000	27.000.000
Ông Đặng Văn Vũ Duy	54.000.000	54.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Long	54.000.000	54.000.000
Lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc	1.912.628.200	2.392.823.400
Ông Trương Văn Việt	532.260.900	623.106.300
Ông Trần Tiến Thanh	657.588.400	1.039.098.600
Ông Trần Quốc Dũng	722.778.900	730.618.500

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

35. Số liệu so sánh

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

36. Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Vũ Thị Gái
Người lập biểu



Đinh Ngọc Triển
Kế toán trưởng



Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

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

NG
KIẾ
A
CH
Y
N
INI



CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS

Địa chỉ: 53 Trần Quốc Thảo, Phường Xuân Hòa, TP. HCM

Số điện thoại: (028) 7307 5888

Số fax: (028) 3824 9545

Website: www.hungthinhincons.com.vn