

## Báo cáo Tài chính riêng

CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS

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



**NỘI DUNG**

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

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

### **CÔNG TY**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

### **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

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

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

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

**Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons**

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

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

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

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

**Cam kết khác**

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

**Trương Văn Việt**  
Tổng Giám đốc

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

Số: 170325.017/BCTC.FIS2

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

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

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

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

### *Trách nhiệm của kiểm toán viên*

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

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

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

### *Ý kiến của kiểm toán viên*

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

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



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

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2025

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

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31/12/2024

(Tiếp theo)

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                                     | Thuyết minh | 31/12/2024<br>VND        | 01/01/2024<br>VND        |
|------------|---------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                         |             | <b>5.616.846.133.148</b> | <b>5.606.319.473.407</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                         |             | <b>4.943.436.623.876</b> | <b>5.432.248.757.723</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 12          | 1.468.844.677.478        | 1.827.587.772.914        |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 13          | 1.425.563.975.479        | 1.223.571.089.193        |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 14          | 1.207.787.246            | 8.116.390.706            |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                                    |             | 7.336.242.162            | 2.292.854.925            |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 15          | 141.890.238.257          | 201.054.570.939          |
| 319        | 6. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 16          | 131.218.771.018          | 248.325.938.317          |
| 320        | 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                          | 18          | 1.725.307.180.455        | 1.882.809.103.727        |
| 322        | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                  |             | 42.067.751.781           | 38.491.037.002           |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                         |             | <b>673.409.509.272</b>   | <b>174.070.715.684</b>   |
| 338        | 1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                           | 18          | 665.500.000.000          | 169.082.429.841          |
| 342        | 2. Dự phòng phải trả dài hạn                                  | 17          | 7.909.509.272            | 4.988.285.843            |
| <b>400</b> | <b>D. NGUỒN VỐN</b>                                           |             | <b>1.347.315.991.872</b> | <b>1.328.990.605.170</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>19</b>   | <b>1.347.315.991.872</b> | <b>1.328.990.605.170</b> |
| 411        | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                     |             | 891.164.110.000          | 891.164.110.000          |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền                                 |             | 891.164.110.000          | 891.164.110.000          |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                       |             | 159.880.860.000          | 159.880.860.000          |
| 418        | 3. Quỹ đầu tư phát triển                                      |             | 30.753.480.378           | 28.966.683.796           |
| 421        | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          |             | 265.517.541.494          | 248.978.951.374          |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 244.272.503.057          | 191.264.204.465          |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                   |             | 21.245.038.437           | 57.714.746.909           |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                    |             | <b>6.964.162.125.020</b> | <b>6.935.310.078.577</b> |

  
**Vũ Thị Gái**  
Người lập biểu

  
**Lê Quốc Hậu**  
Kế toán trưởng

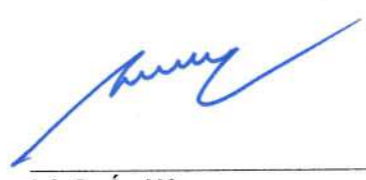
  
**Trương Văn Việt**  
Tổng Giám đốc

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
Năm 2024

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

  
Vũ Thị Gái  
Người lập biểu

  
Lê Quốc Hậu  
Kế toán trưởng

  
Trương Văn Việt  
Tổng Giám đốc



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

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

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

Vũ Thị Gái  
Người lập biểu

Lê Quốc Hậu  
Kế toán trưởng

Trương Văn Việt  
Tổng Giám đốc

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Năm 2024

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

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

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

**Ngành nghề kinh doanh**

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

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

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

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

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

### **Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

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

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

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

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

### **2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### **2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

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

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

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

### **2.4. Ước tính kế toán**

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

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

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

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

## **2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

## **2.6. Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

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

## **2.7. Các khoản nợ phải thu**

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

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

## **2.8. Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

## **2.9. Tài sản cố định**

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

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

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

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

## **2.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

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

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

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

## **2.11. Chi phí trả trước**

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

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

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

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

## **2.12. Các khoản nợ phải trả**

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

## **2.13. Vay**

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

## **2.14. Chi phí đi vay**

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

## **2.15. Chi phí phải trả**

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

## **2.16. Các khoản dự phòng phải trả**

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

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

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

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

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

## **2.17.Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

## **2.18.Doanh thu**

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

### *Doanh thu Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

## **2.19.Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

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

## 2.20. Chi phí tài chính

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

## 2.21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

### b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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

## 2.22. Các bên liên quan

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

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

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

## 2.23. Thông tin bộ phận

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

## 3. Tiền và tương đương tiền

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

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

**4. Các khoản đầu tư tài chính**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

**b) Đầu tư góp vốn vào công ty con**

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

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

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

**Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons**

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

**Báo cáo tài chính riêng**

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

**5. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

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

**6. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

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

7. Phải thu khác ngắn hạn

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

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

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

## 8. Hàng tồn kho

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

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

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

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

## 9. Nợ xấu

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

**10. Tài sản cố định ("TSCĐ")**

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

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

**11. Chi phí trả trước**

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

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

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

**13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

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

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

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

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

**15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

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

**16. Phải trả ngắn hạn khác**

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

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

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

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

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

**17. Dự phòng phải trả dài hạn**

|                                       | 31/12/2024           | 01/01/2024           |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                       | VND                  | VND                  |
| Dự phòng bảo hành công trình xây dựng | 7.909.509.272        | 4.988.285.843        |
|                                       | <b>7.909.509.272</b> | <b>4.988.285.843</b> |

**18. Vay và nợ thuê tài chính**

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

18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

- b) Dài hạn
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng  
- Chi nhánh Bến Thành (9)  
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh (10)  
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn (11)  
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam  
- Chi nhánh Bắc Sài Gòn (12)

- Khoản đến hạn trả:
- Trong 12 tháng  
- Sau 12 tháng

|  | 01/01/2024             |  | Năm 2024               |                      | 31/12/2024             |  |
|--|------------------------|--|------------------------|----------------------|------------------------|--|
|  | Giá trị VND            |  | Tăng VND               | Giảm VND             | Giá trị VND            |  |
|  | 150.000.000.000        |  | -                      | 7.500.000.000        | 142.500.000.000        |  |
|  | -                      |  | 523.000.000.000        | -                    | 523.000.000.000        |  |
|  | 15.427.072.373         |  | -                      | -                    | 15.427.072.373         |  |
|  | 3.655.357.468          |  | -                      | -                    | 3.655.357.468          |  |
|  | <b>169.082.429.841</b> |  | <b>523.000.000.000</b> | <b>7.500.000.000</b> | <b>684.582.429.841</b> |  |
|  | -                      |  | (19.082.429.841)       | -                    | (19.082.429.841)       |  |
|  | <b>169.082.429.841</b> |  |                        |                      | <b>665.500.000.000</b> |  |



18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

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

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

| Tham chiếu | Bên cho vay                                                          | Lãi suất năm | Ngày đáo hạn            | Hình thức bảo đảm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 31/12/2024 (VND) |
|------------|----------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1          | Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn | 9,00%-10,00% | 03/01/2025 – 29/09/2025 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1581; tờ bản đồ số 45, Phường Địa chính phường Bình Trưng Tây, Quận 2 (theo tài liệu năm 2003);</li> <li>- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 21.063.151.087 VND thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh;</li> <li>- Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 21.444.000.000 VND của Công ty gửi tại Bên cho vay;</li> <li>- Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tầng hầm Block A&amp;B của Chung cư Bàu Sen tại phường Thảng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.</li> <li>- 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;</li> <li>- 165 sổ đất tại Bảo Lộc, Bảo Lâm thuộc sở hữu của ông Đoàn Hoài Sơn và ông Nguyễn Thế Bảo;</li> <li>- 100.000.000 cổ phiếu Công ty CP Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh;</li> <li>- 25 sổ đất tại Bảo Lộc, Bảo Lâm thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thế Bảo;</li> <li>- Các quyền sử dụng đất tại thôn Quảng Bằng, xã Phi Tô, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng thuộc sở hữu của các cá nhân.</li> <li>- Các quyền sử dụng đất tại Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa</li> </ul> | 556.219.899.147  |
| 2          | Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh   | 10,00%       | 23/04/2025 – 27/11/2025 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 360.141.295.502  |

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

31/12/2024  
(VND)

65.928.866.281

| <u>Tham chiếu</u> | <u>Bên cho vay</u>                          | <u>Lãi suất năm</u> | <u>Ngày đáo hạn</u>     | <u>Hình thức bảo đảm</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------|---------------------------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6                 | Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn | 8,00% - 8,50%       | 04/01/2025 - 06/12/2025 | <ul style="list-style-type: none"><li>- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 47, 64, 108 và 160, tờ bản đồ số 16, thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Yến;</li><li>- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 2, thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Yến;</li><li>- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 28 và 29, tờ bản đồ số 20, thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thanh Tâm;</li><li>- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ số 2, thôn Cù Hin, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thanh Tâm;</li><li>- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 18, thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thanh Yên;</li><li>- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 16, thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Ngọc Anh;</li><li>- Phương tiện vận tải với giá trị 18.193.333.333 VND thuộc sở hữu của Công ty CP Hưng Thịnh Investment;</li><li>- Máy móc thiết bị với giá trị 12.896.400.000 VND thuộc sở hữu của Công ty;</li><li>- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng công trình số 2511/2020/HĐTT/VH-HTI ngày 25/11/2017 giữa Công ty và Công ty CP Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa.</li></ul> |

31/12/2024  
(VND)

39.742.089.849

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

176.633.520.548

1.706.224.750.614

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

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

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

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

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

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

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

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

**Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons**

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

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc

ngày 31/12/2024

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

18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

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

| <u>Tham chiếu</u> | <u>Bên cho vay</u>                                                   | <u>Lãi suất năm</u> | <u>Ngày đáo hạn</u>     | <u>Hình thức bảo đảm</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <u>31/12/2024</u><br>VND |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 9                 | Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành            | 12,60%              | 06/07/2026              | Cùng tài sản bảo đảm với khoản vay ngắn hạn đã nêu tại Tham chiếu (7) - Mục a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 142.500.000.000          |
| 10                | Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh                    | 8,15% - 10,65%      | 14/06/2029 - 30/08/2029 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán 50 Căn hộ du lịch thuộc Dự án Căn hộ du lịch trung tâm phố biển Melody Quy Nhơn tại Đường Nguyễn Trung Tín - An Dương Vương - Chương Dương, P. Nguyễn Văn Cừ, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.</li> </ul> | 523.000.000.000          |
| 11                | Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn                          | 8,30%               | 04/01/2025              | Cùng tài sản bảo đảm với khoản vay ngắn hạn đã nêu tại Tham chiếu (6) - Mục a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 15.427.072.373           |
| 12                | Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn | 10,00%              | 13/01/2025              | Cùng tài sản bảo đảm với khoản vay ngắn hạn đã nêu tại Tham chiếu (1) - Mục a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3.655.357.468            |
|                   |                                                                      |                     |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>684.582.429.841</b>   |



19. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

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

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

|                                  | Năm 2024<br>VND | Năm 2023<br>VND |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> |                 |                 |
| Vốn góp đầu năm                  | 891.164.110.000 | 891.164.110.000 |
| Vốn góp cuối năm                 | 891.164.110.000 | 891.164.110.000 |

**d) Cổ phiếu**

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

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

**20. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

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

**21. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**

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

**22. Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

**23. Chi phí tài chính**

|                               | Năm 2024<br>VND        | Năm 2023<br>VND        |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí lãi vay và trái phiếu | 241.641.540.997        | 252.061.328.522        |
| Các chi phí đi vay khác       | 22.113.541.444         | -                      |
|                               | <b>263.755.082.441</b> | <b>252.061.328.522</b> |

**24. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**25. Thu nhập khác**

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

**26. Chi phí khác**

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

**27. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

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

**28. Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

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

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

**30. Nghiệp vụ và số dư bên liên quan**

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính:

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

Giao dịch mua dịch vụ:

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

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

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

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

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

### 31. Số liệu so sánh

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

### 32. Phê duyệt Báo cáo tài chính riêng

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



**Vũ Thị Gái**  
Người lập biểu



**Lê Quốc Hậu**  
Kế toán trưởng



  
**Trương Văn Việt**  
Tổng Giám đốc

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