

## **Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



Người ký: CÔNG TY CỔ  
PHẦN HƯNG THỊNH  
INCONS



## **Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



# Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 54

# Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102056613 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 12 năm 2007, sau đó được điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0305371707 ngày 28 tháng 8 năm 2010, và lần điều chỉnh mới nhất là lần thứ 19 vào ngày 22 tháng 12 năm 2021.

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

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 tháng 10 năm 2018.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 53 Trần Quốc Thảo, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và văn phòng đại diện tại số 290/22 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch	
Ông Trương Văn Việt	Phó Chủ tịch thường trực	
Ông Cao Minh Hiếu	Phó Chủ tịch	
Ông Thiệu Lê Bình	Thành viên	
Ông Đặng Văn Vũ Duy	Thành viên độc lập	
Ông Lê Nguyễn Hoàng Minh	Thành viên độc lập	từ nhiệm ngày 27 tháng 3 năm 2023

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Võ Văn Thư	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Loan Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Hải Phong	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Tiến Thanh	Tổng Giám đốc	
Ông Ngô Huy Hiệu	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Kim Hải	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Huỳnh Thanh Tứ	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Quỳnh Mai	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 7 tháng 6 năm 2022

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trần Tiến Thanh.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc 





Trần Tiến Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 7 tháng 4 năm 2023

Số tham chiếu: 61370334/66710212-HH

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons ("Công ty") và công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 7 tháng 4 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

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

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Hàng Nhật Quang  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 1772-2023-004-1

Đặng Minh Tài  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 2815-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 7 tháng 4 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.578.523.302.636</b>	<b>7.107.259.123.494</b>
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	4	<b>83.788.936.248</b>	<b>428.125.245.277</b>
111	1. Tiền		30.691.894.894	353.540.740.554
112	2. Các khoản tương đương tiền		53.097.041.354	74.584.504.723
120	<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>		<b>84.374.781.580</b>	<b>45.935.906.005</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	84.374.781.580	45.935.906.005
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		<b>6.422.671.629.421</b>	<b>5.489.213.145.883</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.438.561.769.654	2.732.101.296.742
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	2.201.208.495.965	1.772.631.160.096
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	32	-	109.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	808.721.399.869	901.300.725.112
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8	(25.820.036.067)	(25.820.036.067)
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	10	<b>1.821.810.688.109</b>	<b>1.083.677.832.196</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.821.810.688.109	1.083.677.832.196
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		<b>165.877.267.278</b>	<b>60.306.994.133</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	1.329.244.352	6.392.820.134
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	164.548.022.926	53.914.173.999
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>595.658.112.103</b>	<b>580.796.261.631</b>
210	<i>I. Phải thu dài hạn</i>		<b>29.760.000.000</b>	<b>29.640.000.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	29.760.000.000	29.640.000.000
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		<b>257.663.729.551</b>	<b>274.881.684.333</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	257.477.223.615	274.508.672.465
222	Nguyên giá		325.077.588.857	330.006.272.937
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(67.600.365.242)	(55.497.600.472)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	186.505.936	373.011.868
228	Nguyên giá		705.767.800	705.767.800
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(519.261.864)	(332.755.932)
230	<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	14	<b>209.244.905.684</b>	<b>193.743.821.672</b>
231	1. Nguyên giá		218.603.834.786	198.129.624.076
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(9.358.929.102)	(4.385.802.404)
250	<i>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</i>		<b>20.000.000.000</b>	-
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	20.000.000.000	-
260	<i>V. Tài sản dài hạn khác</i>		<b>78.989.476.868</b>	<b>82.530.755.626</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	1.929.097.731	1.758.589.176
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	61.731.684.722	62.216.378.475
269	3. Lợi thế thương mại	15	15.328.694.415	18.555.787.975
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.174.181.414.739</b>	<b>7.688.055.385.125</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>7.710.393.889.754</b>	<b>6.167.116.294.037</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>7.702.829.858.549</b>	<b>6.161.235.995.512</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	2.416.980.801.379	1.061.210.210.579
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.769.434.105.497	2.060.380.537.768
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	266.584.397.351	248.257.199.699
314	4. Phải trả người lao động		21.491.359.415	18.846.293.397
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	489.023.834.113	724.316.132.242
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	167.334.601.625	53.417.463.653
320	7. Vay ngắn hạn	21	2.537.631.870.480	1.962.075.289.983
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	-	2.506.622.121
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	34.348.888.689	30.226.246.070
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>7.564.031.205</b>	<b>5.880.298.525</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác		1.694.372.680	-
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	23	5.869.658.525	5.880.298.525
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.463.787.524.985</b>	<b>1.520.939.091.088</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22.1</b>	<b>1.463.787.524.985</b>	<b>1.520.939.091.088</b>
411	1. Vốn cổ phần		891.164.110.000	891.164.110.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		891.164.110.000	891.164.110.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		159.880.860.000	159.880.860.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		27.181.431.924	20.125.740.520
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		360.549.468.584	425.141.884.010
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		299.387.013.733	191.214.189.384
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		61.162.454.851	233.927.694.626
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		25.011.654.477	24.626.496.558
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.174.181.414.739</b>	<b>7.688.055.385.125</b>



Vũ Thị Gái  
Người lập



Nguyễn Lê Xuân  
Kế toán trưởng



Trần Tiến Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 7 tháng 4 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	5.464.513.886.105	6.163.724.691.175
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	5.464.513.886.105	6.163.724.691.175
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(5.029.396.979.605)	(5.674.245.993.951)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		435.116.906.500	489.478.697.224
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	74.050.865.518	94.504.930.573
22	6. Chi phí tài chính	27	(244.647.945.073)	(189.818.148.443)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(225.094.334.763)	(173.570.193.898)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(132.531.283.743)	(112.273.096.376)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		131.988.543.202	281.892.382.978
31	9. Thu nhập khác	29	2.841.807.213	21.405.361.758
32	10. Chi phí khác	29	(10.786.959.243)	(830.393.674)
40	11. Lợi nhuận khác	29	(7.945.152.030)	20.574.968.084
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		124.043.391.172	302.467.351.062
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(59.547.422.153)	(61.948.511.193)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	(484.693.753)	481.379.427
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		64.011.275.266	241.000.219.296

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		63.626.117.347	240.983.386.030
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		385.157.919	16.833.266
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	33	686	2.678
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	33	686	2.678



Vũ Thị Gái  
Người lập



Nguyễn Lê Xuân  
Kế toán trưởng




Trần Tiến Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 7 tháng 4 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TẾ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>124.043.391.172</b>	<b>302.467.351.062</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	12, 13 14, 15	26.804.818.419	25.784.067.071
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(2.517.262.121)	3.927.670.871
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(64.962.823.814)	(94.504.930.573)
06	Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		244.527.289.308	189.818.148.443
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>327.895.412.964</b>	<b>427.492.306.874</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(1.166.657.720.721)	(1.828.900.196.101)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(752.400.177.962)	131.178.398.408
11	Tăng các khoản phải trả		850.280.763.755	1.361.993.798.657
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		4.893.067.227	(3.732.376.265)
14	Lãi vay và lãi hợp đồng hợp tác đầu tư đã trả		(230.918.522.765)	(194.331.975.547)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(42.187.889.523)	(105.102.319.477)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	24	(10.100.505.550)	(6.739.773.270)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.019.195.572.575)</b>	<b>(218.142.136.721)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(10.633.698.901)	(3.296.172.727)
23	Tiền gửi có kỳ hạn, cho vay và tiền chi góp vốn hợp tác đầu tư		(94.200.000.000)	(560.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		146.200.000.000	457.000.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi và lãi hợp đồng hợp tác đầu tư		76.969.336.495	37.827.628.396
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>118.335.637.594</b>	<b>(68.468.544.331)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	22.1	-	279.350.660.000
33	Tiền thu từ đi vay	21	4.243.748.819.793	3.401.274.033.627
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(3.687.225.193.841)	(3.088.933.379.086)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>556.523.625.952</b>	<b>591.691.314.541</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(344.336.309.029)	305.080.633.489
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		428.125.245.277	123.044.611.788
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	83.788.936.248	428.125.245.277



Vũ Thị Gái  
Người lập



Nguyễn Lê Xuân  
Kế toán trưởng




Trần Tiến Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 7 tháng 4 năm 2023

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102056613 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT TP. HCM") cấp ngày 7 tháng 12 năm 2007, sau đó được điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0305371707 vào ngày 28 tháng 8 năm 2010, và lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 19 vào ngày 22 tháng 12 năm 2021.

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

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 tháng 10 năm 2018.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 53 Trần Quốc Thảo, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và Văn phòng đại diện tại 290/22 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Số lượng nhân viên của Công ty và công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 668 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 670 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có một công ty con là Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu ("CKXD Bình Triệu").

CKXD Bình Triệu là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0301888974 do SKHĐT TP. HCM cấp ngày 29 tháng 12 năm 1999 và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. CKXD Bình Triệu có trụ sở chính đăng ký tại số 207C Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của CKXD Bình Triệu là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 95,24% quyền sở hữu và quyền biểu quyết tại CKXD Bình Triệu.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

**2.3 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào tài khoản lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3.2 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.3 Hàng tồn kho

##### *Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

##### *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
- Chi phí các công trình dở dang - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chi phí sản xuất chung có liên quan.

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.5 Thuê tài sản**

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

Thu nhập từ tiền thuê cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	47 năm
Máy móc, thiết bị	4 - 8 năm
Phương tiện vận tải	8 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Chiết khấu thanh toán; và
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới.

#### 3.10 *Khoản đầu tư*

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

#### 3.11 *Lợi thế thương mại*

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

#### 3.12 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.13 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.14 Các khoản dự phòng**

Nhóm Công ty ghi nhận các khoản dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 0,25% đến 0,5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

*Quỹ đầu tư và phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.17 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

#### 3.18 *Ghi nhận doanh thu*

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

##### *Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

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

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

##### *Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

##### *Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.19 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho niên độ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế hoãn lại phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

#### 3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.21 Thông tin bộ phận**

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

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.235.420.799	5.435.475.180
Tiền gửi ngân hàng	28.456.474.095	348.105.265.374
Các khoản tương đương tiền (*)	53.097.041.354	74.584.504.723
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>83.788.936.248</b>	<b>428.125.245.277</b>

(\*) Số cuối năm trình bày khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất dao động từ 3,2% đến 5,5%/năm. Nhóm Công ty đã thể chấp toàn bộ số dư này nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1).

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

**5.1 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn**

Số cuối năm trình bày khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc từ sáu (6) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất dao động từ 3,7% đến 8,0%/năm. Nhóm Công ty đã thể chấp toàn bộ số dư này nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1).

**5.2 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn**

Số cuối năm trình bày khoản đầu tư vào hai mươi (20) trái phiếu BIDLH2229024 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 1.000.000.000 VND, có kỳ hạn 7 năm (từ ngày 26 tháng 8 năm 2022 đến 26 tháng 8 năm 2029) và lãi suất 8,3%/năm. Nhóm Công ty đã thể chấp toàn bộ số dư này nhằm đảm bảo cho các khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (Thuyết minh số 21.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	3.300.872.259.554	2.594.668.924.333
Phải thu từ các bên khác	137.689.510.100	137.432.372.409
- Khách hàng mua căn hộ	126.873.296.463	127.350.506.372
- Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải	8.620.506.122	8.620.506.122
- Các bên khác	<u>2.195.707.515</u>	<u>1.461.359.915</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.438.561.769.654</b>	<b>2.732.101.296.742</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(10.225.264.067)</u>	<u>(10.225.264.067)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>3.428.336.505.587</u></b>	<b><u>2.721.876.032.675</u></b>

Nhóm Công ty đã thế chấp một phần các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. NỢ QUÁ HẠN VÀ KHẢ NĂNG THU HỒI THÁP**

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Quá hạn thanh toán trên 3 năm	17.104.945.974	(17.104.945.974)	17.104.945.974	(17.104.945.974)	-
Khả năng thu hồi thấp	8.715.090.093	(8.715.090.093)	8.715.090.093	(8.715.090.093)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.820.036.067</b>	<b>(25.820.036.067)</b>	<b>25.820.036.067</b>	<b>(25.820.036.067)</b>	<b>-</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	25.820.036.067	27.013.921.107
Dự phòng trích lập trong năm	-	1.043.082.000
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(2.236.967.040)
Số cuối năm	<b>25.820.036.067</b>	<b>25.820.036.067</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	2.128.442.992.136	1.638.631.157.635
Trả trước cho các bên khác	72.765.503.829	134.000.002.461
- Công ty Cổ phần Địa ốc Thép Việt Nam Quang Huy	13.000.000.000	13.000.000.000
- Các bên khác	59.765.503.829	121.000.002.461
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.201.208.495.965</b>	<b>1.772.631.160.096</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(15.594.772.000)	(15.594.772.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.185.613.723.965</b>	<b>1.757.036.388.096</b>

**9. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>808.721.399.869</b>	<b>901.300.725.112</b>
Phải thu tiền thu hộ bán các căn hộ Dự án Richmond City	405.934.493.415	483.130.305.025
Phải thu góp vốn Hợp đồng Hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") (i)	300.000.000.000	300.000.000.000
Lợi nhuận từ HĐHTĐT (ii)	52.148.630.137	59.148.630.137
Phạt thanh lý hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	21.149.610.958	21.149.610.958
Tạm ứng nhân viên	8.033.492.753	23.326.942.753
Khác	21.455.172.606	14.545.236.239
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	782.029.636.805	863.451.839.271
Phải thu các bên khác	26.691.763.064	37.848.885.841
<b>Dài hạn</b>	<b>29.760.000.000</b>	<b>29.640.000.000</b>
Ký quỹ, ký cược thực hiện dự án (iii)	28.700.000.000	28.700.000.000
Đặt cọc thuê văn phòng	1.060.000.000	940.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>838.481.399.869</b>	<b>930.940.725.112</b>

(i) Đây là khoản hợp tác đầu tư giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn ("HTQN"), một công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT của Nhóm Công ty, theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 16/2020/HTĐT/HTN-HTQN ngày 16 tháng 1 năm 2020 và phụ lục điều chỉnh, nhằm mục đích đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Tổ hợp Du lịch Thương mại Giải trí Merry Land Quy Nhơn tại Thôn Hải Giang, Xã Nhơn Hải, thuộc Khu kinh tế Nhơn Hội, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định. Theo đó, Nhóm Công ty sẽ nhận được lợi nhuận theo tỷ lệ được quy định trên hợp đồng. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, dự án này vẫn đang trong giai đoạn xây dựng.

(ii) Đây là khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh ("HTC"), cổ đông lớn của Nhóm Công ty, liên quan đến khoản phạt thanh lý hợp đồng số 0112/HĐ/2020/HTI/HTC-HTN.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (iii) Số cuối năm thể hiện khoản ký quỹ theo Công văn số 6549/SKHĐT-ĐKĐT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh - Sở Kế hoạch và Đầu tư ngày 1 tháng 8 năm 2016. Nhóm Công ty đã ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Richmond City vào tài khoản của Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định.

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí các công trình dở dang (i)	1.703.193.013.885	987.732.376.213
Bất động sản dở dang (iii)	79.697.527.084	94.154.328.903
Thành phẩm bất động sản hoàn thành (ii)	977.930.817	1.789.887.480
Công cụ, dụng cụ	37.942.216.323	1.239.600
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.821.810.688.109</u></b>	<b><u>1.083.677.832.196</u></b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công trình Citilight Tân Văn Hoa	330.596.320.095	30.405.200.875
Công trình Hải Giang Merry Land - Shop House	243.021.777.895	39.109.288.382
Công trình Khải Vy	215.970.383.188	14.087.213.688
Công trình Resort Phát Đạt	151.384.626.365	119.960.387.937
Công trình Nguyễn Tất Thành	111.871.138.180	1.647.112.626
Công trình Đại Phú	60.468.693.844	25.504.930.676
Công trình Quảng trường Shophouse (Hải Giang)	52.547.867.019	37.078.705.865
Công trình Nguyễn Xi - Trung tâm Thương mại	49.295.643.591	36.692.262.696
Công trình Melody of the sea	42.417.222.644	42.388.639.344
Công trình Lũy Bán Bích	40.086.049.586	39.471.524.948
Công trình Merry Land - Hollywood Hills	36.623.509.367	-
Công trình Hưng Thịnh Residential	31.006.622.737	15.972.767.784
Công trình Khách sạn Tam Quan	30.099.748.216	27.071.746.403
Công trình Trung Sơn 3.4 - Trung tâm văn hoá	29.063.493.717	29.063.493.717
Công trình Angel Island - Sông Tiên	27.086.505.053	5.297.846.459
Công trình Hải Giang Merry Land - Club House	25.178.600.594	30.807.617.014
Công trình Khách sạn Phát Đạt	16.846.732.233	77.214.812.681
Công trình Villa Phát Đạt	12.004.972.951	79.170.453.380
Các công trình khác	197.623.106.610	336.788.371.738
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.703.193.013.885</u></b>	<b><u>987.732.376.213</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

(ii) Thành phẩm bất động sản hoàn thành bao gồm dự án sau:

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Các căn hộ chung cư thuộc dự án Richmond City	<u>977.930.817</u>	<u>1.789.887.480</u>

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

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Dự án Chung cư Cao tầng Sông Đà - Thăng Long (*)	66.984.682.370	66.984.682.370
Trong đó:		
- Giá trị quyền sử dụng đất	66.000.000.000	66.000.000.000
- Chi phí xây dựng	984.682.370	984.682.370
Dự án Richmond City	12.822.747.698	27.169.646.533
Trong đó:		
- Chi phí xây dựng	9.287.607.677	18.758.894.606
- Chi phí tiền sử dụng đất	2.891.223.453	6.309.849.013
- Chi phí lãi vay vốn hóa	302.425.999	1.731.966.049
- Chi phí khác	341.490.569	368.936.865
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>79.807.430.068</u></b>	<b><u>94.154.328.903</u></b>

(\*) Dự án Chung cư Cao tầng Sông Đà - Thăng Long đang được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1).

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.329.244.352</b>	<b>6.392.820.134</b>
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	338.948.828	1.641.585.915
Chi phí đại lý trái phiếu	-	2.219.178.082
Khác	990.295.524	2.532.056.137
<b>Dài hạn</b>	<b>1.929.097.731</b>	<b>1.758.589.176</b>
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	707.901.607	1.633.129.176
Khác	1.221.196.124	125.460.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.258.342.083</u></b>	<b><u>8.151.409.310</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					VND
Số đầu năm	225.950.500.317	89.262.336.643	13.128.819.940	1.664.616.037	330.006.272.937
Mua mới trong năm	-	9.938.671.628	-	695.027.273	10.633.698.901
Thanh lý trong năm	-	(2.082.681.819)	(5.999.075.791)	-	(8.081.757.610)
Giảm khác trong năm	(7.480.625.371)	-	-	-	(7.480.625.371)
Số cuối năm	218.469.874.946	97.118.326.452	7.129.744.149	2.359.643.310	325.077.588.857
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	-	3.810.242.182	696.401.240	393.970.582	4.900.614.004
<b>Giá trị hao khấu hao kè:</b>					
Số đầu năm	(7.442.618.753)	(39.790.456.302)	(7.669.872.868)	(594.652.549)	(55.497.600.472)
Khấu hao trong năm	(4.542.107.978)	(12.022.616.613)	(1.301.314.239)	(552.053.399)	(18.418.092.229)
Thanh lý trong năm	-	1.789.829.582	4.525.497.877	-	6.315.327.459
Số cuối năm	(11.984.726.731)	(50.023.243.333)	(4.445.689.230)	(1.146.705.948)	(67.600.365.242)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	218.507.881.564	49.471.880.341	5.458.947.072	1.069.963.488	274.508.672.465
Số cuối năm	206.485.148.215	47.095.083.119	2.684.054.919	1.212.937.362	257.477.223.615
<b>Trong đó:</b>					
Tài sản sử dụng để thế chấp	46.724.340.000	-	-	-	46.724.340.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>705.767.800</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm	(332.755.932)
Hao mòn trong năm	<u>(186.505.932)</u>
Số cuối năm	<u>(519.261.864)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>373.011.868</u>
Số cuối năm	<u>186.505.936</u>

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND
	<i>Trung tâm thương mại</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	198.129.624.076
Xây dựng cơ bản hoàn thành	14.294.487.874
Tăng khác trong năm	<u>6.179.722.836</u>
Số cuối năm	<u>218.603.834.786</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm	(4.385.802.404)
Khấu hao trong năm	<u>(4.973.126.698)</u>
Số cuối năm	<u>(9.358.929.102)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>193.743.821.672</u>
Số cuối năm	<u>209.244.905.684</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

*Thuyết minh bổ sung:*

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	36.103.633.669	13.535.282.608
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(20.165.407.285)	(4.593.381.636)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của tài sản này, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND	
<b>Nguyên giá:</b>		
Số đầu năm và số cuối năm		<u>32.270.935.608</u>
<b>Giá trị phân bổ lũy kế:</b>		
Số đầu năm	(13.715.147.633)	
Phân bổ trong năm	(3.227.093.560)	
Số cuối năm	<u>(16.942.241.193)</u>	
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số đầu năm	<u>18.555.787.975</u>	
Số cuối năm	<u>15.328.694.415</u>	

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên khác	2.055.730.885.007	1.024.658.170.363
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Hải Đăng Thái Bình	658.496.568.561	253.905.241.952
- Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng Thanh Vinh	178.699.456.172	73.387.808.555
- Các bên khác	1.218.534.860.274	697.365.119.856
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	<u>361.249.916.372</u>	<u>36.552.040.216</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.416.980.801.379</u></b>	<b><u>1.061.210.210.579</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Tạm ứng từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.767.274.287.237	1.924.324.836.723
Tạm ứng từ các khách hàng khác	2.159.818.260	136.055.701.045
- Tạm ứng tiền mua căn hộ	2.090.833.260	2.986.716.045
- Tạm ứng mua sản thương mại dịch vụ	-	133.000.000.000
- Khác	68.985.000	68.985.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.769.434.105.497</u></b>	<b><u>2.060.380.537.768</u></b>

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

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
				VND
Tiền sử dụng đất (*)	168.260.358.146	-	-	168.260.358.146
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.185.867.561	59.547.422.153	(42.187.889.523)	38.545.400.191
Thuế giá trị gia tăng	(53.914.173.999)	445.981.435.146	(556.615.284.073)	(164.548.022.926)
Thuế thu nhập cá nhân	658.479.538	10.826.632.808	(9.858.967.786)	1.626.144.560
Các thuế khác	58.152.494.454	88.345.378	(88.345.378)	58.152.494.454
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>194.343.025.700</u></b>	<b><u>516.443.835.485</u></b>	<b><u>(608.750.486.760)</u></b>	<b><u>102.036.374.425</u></b>
Trong đó:				
Phải thu	(53.914.173.999)			(164.548.022.926)
Phải nộp	248.257.199.699			266.584.397.351

(\*) Theo Công văn số 6059/STNMT-KTĐ ngày 22 tháng 6 năm 2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường về phương án xác định giá đất theo giá trị thị trường đối với Khu đất Dự án Richmond City, Nhóm Công ty đã xác định giá trị tiền sử dụng đất của Dự án Richmond City là 336.520.716.293 VND dựa trên báo cáo kết quả thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty đã tạm nộp 50% tiền sử dụng đất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả công trình dở dang	262.003.028.732	510.882.158.262
Trích trước tiền sử dụng đất (*)	208.445.742.258	208.445.742.258
Chi phí lãi vay	16.764.846.202	3.156.079.659
Khác	1.810.216.921	1.832.152.063
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>489.023.834.113</b>	<b>724.316.132.242</b>

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

**20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ tức phải trả (*)	111.227.002.200	4.287.309.000
Quỹ bảo trì	46.620.037.668	46.598.102.527
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn	9.444.561.757	827.026.726
Khác	43.000.000	1.705.025.400
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>167.334.601.625</b>	<b>53.417.463.653</b>

Trong đó:

Phải trả các bên khác	88.853.363.225	53.417.463.653
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	78.481.238.400	-

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 5 tháng 6 năm 2022, cổ đông của Nhóm 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 tháng 10 năm 2022, Hội đồng Quản trị của Nhóm 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 tháng 11 năm 2022.

Vào ngày 21 tháng 11 năm 2022, Hội đồng Quản trị của Nhóm Công ty đã ban hành Nghị quyết số 12/NQ-HĐQT/2022 về việc điều chỉnh thời gian thanh toán cổ tức năm 2021 lần thứ 1 đến ngày 5 tháng 12 năm 2022.

Vào ngày 1 tháng 12 năm 2022, Hội đồng Quản trị của Nhóm Công ty đã ban hành Nghị quyết số 13/NQ-HĐQT/2022 về việc điều chỉnh thời gian thanh toán cổ tức năm 2021 lần thứ 2 đến ngày 28 tháng 2 năm 2023.

Vào ngày 24 tháng 2 năm 2023, Hội đồng Quản trị của Nhóm Công ty đã ban hành Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT/2023 về việc điều chỉnh thời gian thanh toán cổ tức năm 2021 lần thứ 3 đến ngày 1 tháng 7 năm 2024.



## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VAY

	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả nợ gốc vay trong năm	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối năm
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	1.518.595.565.930	4.102.894.274.338	(3.383.857.969.788)	-	2.237.631.870.480
Trái phiếu thường ngắn hạn (Thuyết minh số 21.2)	440.112.500.000	140.854.545.455	(300.000.000.000)	19.032.954.545	300.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	3.367.224.053	-	(3.367.224.053)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.962.075.289.983</b>	<b>4.243.748.819.793</b>	<b>(3.687.225.193.841)</b>	<b>19.032.954.545</b>	<b>2.537.631.870.480</b>

VND

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

Nhóm Công ty có các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động. Chi tiết các khoản vay được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh	703.548.977.944	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2023 đến ngày 29 tháng 6 năm 2023	7,9 - 11,5	- Bất động sản tại số 45 Thành Thái, Phường 14, Quận 10, TP. HCM thuộc sở hữu của Công ty TNHH Hưng Thịnh Sài Gòn và lợi ích phát sinh từ bất động sản này; - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Dự án Chung cư Cao tăng Sông Đà - Thăng Long tại số 94-96-98, Đường số 77, Phường Tân Quy, Quận 7, TP. HCM thuộc sở hữu của Nhóm Công ty; - Quyền sử dụng đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 602, 603, tờ bản đồ số 2, Thôn Thủy Triều, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Ông Trần Trung Chính; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng Khu phức hợp văn phòng, khách sạn và căn hộ tại số 1 Nguyễn Tất Thành, Phường Lý Thường Kiệt, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định số 0106/2020/HĐTT/HTQN-HTI ngày 1 tháng 6 năm 2020 và các phụ lục kèm theo giữa Nhóm Công ty và HTQN; - 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 HTC.

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	576.076.785.870	Từ ngày 8 tháng 1 năm 2023 đến ngày 29 tháng 9 năm 2023	8,3 - 10

Hình thức đảm bảo

- 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, Phòng Địa chính Phường Bình Trưng Tây, Quận 2 (theo tài liệu năm 2003);
- Phương tiện vận tải với giá trị 11.477.000.000 VND thuộc sở hữu của Công ty;
- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 51.523.606.216 VND thuộc sở hữu của HTC;
  - 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, TP. HCM thuộc sở hữu của Ông Lê Ngọc Triệu;
  - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 122 và 124, tờ bản đồ số 10, Phường Lạc Đạo, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận thuộc sở hữu của Bà Trần Thị Minh Tuyết;
  - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại các địa chỉ 195/6, 195/8 và 195/10 Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận 3, TP. HCM thuộc sở hữu của Ông Lê Trọng Khương;
- 20 trái phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam
  - Chi nhánh Hà Thành thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (*)	435.251.444.590	Từ ngày 22 tháng 12 năm 2022 đến ngày 18 tháng 4 năm 2023	7,7 - 9,7	- Các quyền sử dụng đất tại Xã Cam Hòa và Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa và tại Huyện Bảo Lâm và Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng thuộc sở hữu của các cá nhân; - Các quyền sử dụng đất tại Huyện Bảo Lộc và Huyện Bảo Lâm, Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng thuộc sở hữu của Ông Đoàn Hoài Sơn và Ông Nguyễn Thế Bảo;

- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Khu Condotel (căn hộ khách sạn) BMC Quy Nhơn số 0107/2019/HĐTT/HTL-BMC ngày 1 tháng 7 năm 2019 tại Lô DV3 thuộc Khu đô thị - Thương mại - Dịch vụ phía Tây Đường An Dương Vương, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn;  
- Hợp đồng bảo lãnh tín dụng do HTC phát hành.

(\*) Bao gồm trong số dư này là số tiền 81.374.051.304 VND đã quá hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi vay liên quan đến số tiền này.

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn	232.957.086.262	Từ ngày 22 tháng 1 năm 2023 đến ngày 27 tháng 12 năm 2023	8,0 - 10,5	- Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với tổng giá trị là 67.500.000.000 VND thuộc sở hữu của Nhóm Công ty; - Phương tiện vận tải với giá trị 35.247.340.000 VND thuộc sở hữu của Nhóm Công ty; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Khu tái định cư Phú Mỹ 2, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM số 07/07/HĐTC/2016 ngày 7 tháng 7 năm 2016 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Khải Huy Quân; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Khu du lịch cao cấp Phát Đạt Resort số 2510/HĐTC/2017 ngày 25 tháng 10 năm 2017 giữa Nhóm Công ty và HTC; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Tổng thầu thi công xây dựng công trình Khu thương mại, dịch vụ, cao ốc văn phòng kết hợp khu dân cư tại Phường Hồ Nai, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai số 2511/2020/HĐTT/TVH-HTI ngày 25 tháng 11 năm 2020 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vương - Chi nhánh Bến Thánh	183.362.799.516	Từ ngày 7 tháng 3 năm 2023 đến ngày 14 tháng 6 năm 2023	10,6 - 12,5	- 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 3110/2019/HĐTT/HTC-HTI ngày 31 tháng 10 năm 2019 giữa Nhóm Công ty và HTC; - Quyền sử dụng 5.815m <sup>2</sup> 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; - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 32.990.471.510 VND của Nhóm Công ty; - 10.000.000 cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Investment; - Hợp đồng bảo lãnh tín dụng do HTC phát hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)**

Ngân hàng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình	69.906.505.612	Từ ngày 29 tháng 1 năm 2023 đến ngày 27 tháng 6 năm 2023	9,7 - 13,2	- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với tổng giá trị 20.518.575.342 VND của Nhóm Công ty; - 7.900.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land ("HTL") thuộc sở hữu của HTC.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định	36.528.270.686	Từ ngày 21 tháng 3 năm 2023 đến ngày 23 tháng 6 năm 2023	7,0	- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với tổng giá trị 16.462.776.082 VND của Nhóm Công ty; - 3.500.000 cổ phiếu của HTL thuộc sở hữu của HTC.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.237.631.870.480</u></b>			

**21.2 Trái phiếu thường ngắn hạn**

Chi tiết các khoản trái phiếu thường được phát hành cho các cá nhân và tổ chức trong nước nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Nhóm Công ty được trình bày như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Số cuối năm	Lãi suất VND %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Rồng Việt	Rồng Việt	192.600.000.000	10,5	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	- 37.500.000 cổ phiếu của HTL thuộc sở hữu của HTC;
Chương khoản Rồng Việt ("Rồng Việt")	Các cá nhân khác	107.400.000.000			- 3.500.000 cổ phiếu Công ty thuộc sở hữu của HTC; - Bảo lãnh thanh toán của Ông Nguyễn Đình Trung, Chủ tịch Hội đồng Quản trị.
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>300.000.000.000</u></b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.2 Trái phiếu thường ngắn hạn (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty đã hoàn thành việc phát hành gói trái phiếu HTNBH2122002, 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 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty phát hành 145.400 trái phiếu không chuyển đổi với tổng giá trị là 145,4 tỷ VND;
- Ngày 7 tháng 1 năm 2022, Nhóm Công ty phát hành 1.000 trái phiếu không chuyển đổi với tổng giá trị là 1 tỷ VND;
- Ngày 13 tháng 1 năm 2022, Nhóm Công ty phát hành 100.000 trái phiếu không chuyển đổi với tổng giá trị 100 tỷ VND; và
- Ngày 20 tháng 1 năm 2022, Nhóm Công ty 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 tháng 12 năm 2022. Các trái phiếu này được đảm bảo bằng các cổ phiếu HTN và HTL thuộc sở hữu của HTC. Các trái phiếu này chịu lãi suất cố định 10,5%/năm. Tiền lãi sẽ được trả theo kỳ 3 tháng.

Theo Nghị quyết Người sở hữu trái phiếu Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons ngày 12 tháng 1 năm 2023, Rõng Việt và các trái chủ do Rõng Việt làm đại diện đã chấp thuận các điều kiện điều chỉnh liên quan đến các trái phiếu HTNBH2122002 nêu trên. Theo đó, Nhóm Công ty cam kết thanh toán gốc và lãi trái phiếu theo kế hoạch như sau:

- Đợt 1: Thanh toán 30% tổng dư nợ và lãi phát sinh đến hạn vào ngày 3 tháng 1 năm 2023, với số tiền gốc là 90 tỷ VND và tiền lãi là 8.026.027.397 VND;
- Đợt 2: Thanh toán 35% tổng dư nợ và lãi quá hạn trong thời gian từ ngày 1 tháng 3 năm 2023 đến ngày 10 tháng 3 năm 2023, với số tiền gốc là 105 tỷ VND và lãi quá hạn.
- Đợt 3: Thanh toán 35% tổng dư nợ còn lại và lãi quá hạn trong thời gian từ ngày 24 tháng 3 năm 2023 đến ngày 31 tháng 3 năm 2023, với số tiền gốc là 105 tỷ VND và lãi quá hạn.

*Trong đó: lãi suất quá hạn bằng 17,75%/năm (150% lãi suất trái phiếu, cộng thêm lãi phạt 2%/năm).*

Vào ngày 3 tháng 1 năm 2023, Nhóm Công ty đã hoàn thành việc thanh toán gốc và lãi của Đợt 1 cho các trái chủ.

Vào ngày 8 tháng 3 năm 2023, do không thu xếp được đủ nguồn vốn để thanh toán cho Đợt 2 và Đợt 3 nêu trên, Nhóm Công ty tiếp tục lấy ý kiến bằng văn bản về việc thông qua sửa đổi thời gian khắc phục vi phạm điều khoản "Không thanh toán". Theo đó, vào ngày 15 tháng 3 năm 2023, các trái chủ đã thông qua Nghị quyết Người sở hữu trái phiếu Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons, quy định sửa đổi thời gian khắc phục vi phạm "Không thanh toán". Theo đó, thời gian khắc phục vi phạm ("thời gian thanh toán mới") như sau:

- Đợt 1: Thanh toán 30% tổng dư nợ và lãi phát sinh đến hạn vào ngày 3 tháng 1 năm 2023, số tiền gốc 90.000.000.000 VND và lãi 8.026.027.397 VND. Nhóm Công ty đã thực hiện việc thanh toán của Đợt 1 này như nêu trên.
- Đợt 2, 3, 4, 5, 6 và 7: Mỗi đợt thanh toán 5% tiền gốc trái phiếu đã phát hành, tương ứng với số tiền là 15 tỷ VND/Đợt, thanh toán vào ngày 25 hàng tháng (ngày thanh toán đầu tiên là ngày 25 tháng 3 năm 2023);
- Đợt 8, 9, 10, 11: Mỗi đợt thanh toán 10% tiền gốc trái phiếu đã phát hành, tương ứng với số tiền là 30 tỷ VND/Đợt, thanh toán vào ngày 25 hàng tháng (ngày thanh toán đầu tiên là ngày 25 tháng 9 năm 2023); và
- Đối với số tiền lãi: thanh toán theo lãi suất 17,75%/năm, định kỳ 3 tháng/lần vào ngày 5 của tháng (ngày thanh toán đầu tiên là 5 tháng 4 năm 2023). Kỳ lãi cuối cùng sẽ được thanh toán cùng với đợt thanh toán số tiền gốc trái phiếu cuối cùng.

Vào ngày 25 tháng 3 năm 2023, Nhóm Công ty đã thanh toán tiền gốc trái phiếu của Đợt 2 nêu trên với số tiền là 15 tỷ VND.

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HOP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
						VND
<b>Năm trước</b>						
Số đầu năm	330.622.210.000	45.000.000.000	15.427.249.459	599.728.085.652	24.609.663.292	1.015.387.208.403
Phát hành cổ phiếu	164.469.800.000	115.128.860.000	-	-	-	279.598.660.000
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	396.072.100.000	-	-	(396.072.100.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	240.983.386.030	16.833.266	241.000.219.296
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	4.698.491.061	(4.698.491.081)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(14.798.996.611)	-	(14.798.996.611)
Chi phí phát hành cổ phần	-	(248.000.000)	-	-	-	(248.000.000)
Số cuối năm	891.164.110.000	159.880.860.000	20.125.740.520	425.141.884.010	24.626.496.558	1.520.939.091.088
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	891.164.110.000	159.880.860.000	20.125.740.520	425.141.884.010	24.626.496.558	1.520.939.091.088
Cổ tức công bố (Thuyết minh số 20)	-	-	-	(106.939.693.200)	-	(106.939.693.200)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	63.626.117.347	385.157.919	64.011.275.266
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	7.055.691.404	(7.055.691.404)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	(14.223.148.169)	-	(14.223.148.169)
Số cuối năm	891.164.110.000	159.880.860.000	27.181.431.924	360.549.468.584	25.011.654.477	1.463.787.524.985

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2022/NQ-DHĐCĐ ngày 5 tháng 6 năm 2022, cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2021 với tổng số tiền là 25.870.868.481 VND. Trong năm 2021, Nhóm Công ty đã tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 7.055.691.404 VND theo quy chế khen thưởng của Hội đồng Quản trị. Theo đó, Nhóm Công ty đã trích bổ sung quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 11.759.485.673 VND. Đồng thời, cũng theo quy chế khen thưởng của Hội đồng Quản trị, Nhóm Công ty đã tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2022 với tổng số tiền là 2.463.662.496 VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.2 Cổ phiếu**

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	89.116.411	89.116.411
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	89.116.411	89.116.411
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	89.116.411	89.116.411

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

**22.3 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	22.317.187	25,04	22.317.186	25,04
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Investment	21.424.500	24,04	9.402.500	10,55
Ông Nguyễn Đình Trung	14.997.150	16,83	14.997.150	16,83
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	-	-	12.022.000	13,49
Các cổ đông khác	30.377.574	34,09	30.377.575	34,09
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.116.411</b>	<b>100</b>	<b>89.116.411</b>	<b>100</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu năm	891.164.110.000	330.622.210.000
Phát hành cổ phiếu	-	560.541.900.000
Số cuối năm	<u>891.164.110.000</u>	<u>891.164.110.000</u>

**22.5 Cổ tức**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong năm</b>		
Cổ tức đã công bố trong năm	106.939.693.200	396.072.100.000
Cổ tức trả bằng tiền	106.939.693.200	-
Phát hành cổ phiếu để thanh toán cổ tức	-	396.072.100.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	8.386.920.646	3.265.364.735
Dự phòng trong năm	-	25.718.649.855
Hoàn nhập trong năm	(2.404.332.334)	(20.597.093.944)
Sử dụng trong năm	(112.929.787)	-
Số cuối năm	<u>5.869.658.525</u>	<u>8.386.920.646</u>
Trong đó:		
<i>Dự phòng phải trả ngắn hạn</i>	-	2.506.622.121
<i>Dự phòng phải trả dài hạn</i>	5.869.658.525	5.880.298.525

**24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	30.226.246.070	22.167.022.729
Trích lập quỹ	14.223.148.169	14.798.996.611
Sử dụng quỹ	(10.100.505.550)	(6.739.773.270)
Số cuối năm	<u>34.348.888.689</u>	<u>30.226.246.070</u>

**25. DOANH THU**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	5.427.143.431.636	6.144.964.525.680
Doanh thu dịch vụ khác	36.413.367.469	17.764.945.495
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	957.087.000	995.220.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.464.513.886.105</u></b>	<b><u>6.163.724.691.175</u></b>
Trong đó:		
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	4.187.592.888.258	6.024.615.114.674
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	1.276.920.997.847	139.109.576.501

(\*) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	5.235.182.818.847	6.056.820.974.330
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	191.960.612.789	88.143.551.350
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.427.143.431.636</u></b>	<b><u>6.144.964.525.680</u></b>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối năm	13.671.260.874.548	11.098.591.305.821

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. DOANH THU** (tiếp theo)

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	VND Năm trước
Lợi nhuận từ HĐHTĐT	63.000.000.000	63.000.000.000
Lãi tiền gửi	8.189.312.643	8.732.026.464
Lãi cho vay	2.861.552.875	23.293.151
Lãi phạt thanh lý hợp đồng	-	22.749.610.958
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>74.050.865.518</u></b>	<b><u>94.504.930.573</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	<i>47.273.293.151</i>	<i>85.772.904.109</i>
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	<i>26.777.572.367</i>	<i>8.732.026.464</i>

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	5.010.274.662.190	5.678.778.937.311
Giá vốn dịch vụ khác	9.511.604.490	9.851.293.475
Giá vốn bất động sản	9.610.712.925	(14.384.236.835)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.029.396.979.605</u></b>	<b><u>5.674.245.993.951</u></b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí lãi vay	225.094.334.763	173.570.193.898
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	19.032.954.545	16.247.954.545
Khác	520.655.765	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>244.647.945.073</u></b>	<b><u>189.818.148.443</u></b>

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí nhân viên	83.978.092.495	71.989.594.521
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.545.341.067	21.096.477.946
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	3.227.093.560	3.227.093.560
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.752.093.082	1.609.031.835
Hoàn nhập dự phòng các khoản phải thu	-	(1.193.885.040)
Chi phí khác	22.028.663.539	15.544.783.554
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>132.531.283.743</u></b>	<b><u>112.273.096.376</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>2.841.807.213</b>	<b>21.405.361.758</b>
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	2.404.332.334	20.597.093.944
Khác	437.474.879	808.267.814
<b>Chi phí khác</b>	<b>10.786.959.243</b>	<b>830.393.674</b>
Phạt thuế	7.443.356.486	-
Phạt vi phạm hợp đồng	457.699.604	69.393.674
Khác	2.885.903.153	761.000.000
<b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>(7.945.152.030)</b>	<b>20.574.968.084</b>

**30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoạt động xây dựng	5.390.727.269.641	5.209.504.966.107
Chi phí nhân viên	223.994.425.817	189.590.764.346
Chi phí dịch vụ mua ngoài	63.511.607.384	53.928.288.565
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12, 13, 14 và 15)	26.804.818.419	25.784.067.071
Giá vốn bất động sản	9.610.712.925	(14.384.236.835)
(Hoàn nhập) dự phòng bảo hành công trình	(2.517.262.121)	25.718.649.855
Hoàn nhập dự phòng các khoản phải thu	-	(1.193.885.040)
Chi phí khác	28.169.137.177	29.036.688.491
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.740.300.709.242</b>	<b>5.517.985.302.560</b>

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và công ty con là 20% thu nhập chịu thuế (2020: 20%).

Các báo cáo thuế của Công ty và công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**31.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN trong năm	39.992.090.960	61.948.511.193
Chi phí thuế TNDN trích thiếu các năm trước	19.555.331.193	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>59.547.422.153</b>	<b>61.948.511.193</b>
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	484.693.753	(481.379.427)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>60.032.115.906</b>	<b>61.467.131.766</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>124.043.391.172</b>	<b>302.467.351.062</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và công ty con (20%)	24.808.678.234	60.493.470.212
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Chi phí không được trừ	1.876.971.390	316.428.796
Phân bổ lợi thế thương mại	645.418.712	645.418.712
Chi phí lãi vay không đủ điều kiện vốn hóa các năm trước	370.169.670	11.814.046
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(810.661.488)	-
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định số 68/2020/NĐ-CP	13.586.208.195	-
Chi phí thuế TNDN trích thiếu các năm trước	19.555.331.193	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>60.032.115.906</b>	<b>61.467.131.766</b>

**31.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**31.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Nhóm Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và các biến động trong năm như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>				
Tiền sử dụng đất chưa nộp	58.143.150.084	58.143.150.084	-	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	3.515.083.926	3.455.533.476	59.550.450	495.690.829
Chi phí lãi vay không đủ điều kiện vốn hóa	73.450.712	617.694.915	(544.244.203)	(14.311.402)
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>61.731.684.722</b>	<b>62.216.378.475</b>		
<b>(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(484.693.753)</b>	<b>481.379.427</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**31.4 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định**

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

VND

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2022	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 31/12/2022	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2022
2019 (*)	2024	11.437.170.123	-	-	11.437.170.123
2020 (*)	2025	-	-	-	-
2021 (*)	2026	-	-	-	-
2022 (*)	2027	67.931.040.975	-	-	67.931.040.975
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>79.368.211.098</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>79.368.211.098</b>

(\*) Đây là các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

**32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và Cổ đông lớn
Ông Trương Văn Việt	Phó Chủ tịch HĐQT thường trực
Ông Cao Minh Hiếu	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Thiệu Lê Bình	Thành viên HĐQT
Ông Lê Nguyễn Hoàng Minh	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Đặng Văn Vũ Duy	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Võ Văn Thư	Trưởng Ban kiểm soát ("BKS")
Bà Nguyễn Thị Loan Anh	Thành viên BKS
Ông Nguyễn Hải Phong	Thành viên BKS
Ông Trần Tiến Thanh	Tổng Giám đốc
Ông Ngô Huy Hiệu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Kim Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Huỳnh Thanh Tứ	Phó Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Investment	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu	Công ty con
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Công ty con của cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Hospitality	Công ty con của cổ đông lớn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:  
(tiếp theo)

*Bên liên quan*

*Mối quan hệ*

Công ty Cổ phần Khai Huy Quân	Công ty liên kết của cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Saigon Healthcare	Công ty liên kết của cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Kiến trúc Prowind	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản ProHome	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thọ	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây Xanh Hưng Lộc	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Bé tông Hưng Thịnh Bình Định	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	Công ty con trực tiếp của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	Công ty con trực tiếp của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đồi Dừa – Hoán Mỹ	Công ty con trực tiếp của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	Công ty con trực tiếp của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Công ty con trực tiếp của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sông Tiên	Công ty con trực tiếp của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty TNHH Đại Phúc	Công ty con trực tiếp của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty con gián tiếp của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Công ty con gián tiếp của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Công ty liên kết của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Tiến	Công ty liên kết của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Linh Đàm	Công ty liên doanh của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Công ty có chung cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Indec	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Retail	Công ty liên kết của cổ đông lớn
Công ty Cổ phần TopenLand Việt Nam	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	1.733.327.190.385	2.784.059.983.829
	Lãi hợp tác đầu tư	63.000.000.000	63.000.000.000
	Mua dịch vụ	509.434.141	1.455.409.614
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Dịch vụ xây dựng	1.052.859.315.555	809.851.385.236
	Cho vay	12.200.000.000	-
	Trả nợ vay	12.200.000.000	-
	Lãi cho vay	684.818.629	-
	Lãi thanh lý hợp đồng	-	22.749.610.958
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Dịch vụ xây dựng	840.357.748.795	1.319.364.040.588
	Mua dịch vụ	11.972.583.722	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Indec	Mua dịch vụ xây dựng	664.419.440.645	2.056.039.071.867
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Dịch vụ xây dựng	436.202.137.308	128.684.948.545
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Linh Đàm	Dịch vụ xây dựng	317.692.236.526	109.532.709.512
Công ty TNHH Đại Phúc	Dịch vụ xây dựng	301.656.287.299	129.801.381.502
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Dịch vụ xây dựng	201.902.235.559	35.787.219.721
	Trả nợ vay	109.000.000.000	-
	Lãi cho vay	2.176.734.246	23.293.151
	Cho vay	-	109.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	Dịch vụ xây dựng	163.461.681.564	188.132.001.951
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	141.114.818.210	150.823.396.776
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản ProHome	Mua nguyên vật liệu	85.284.952.157	-
	Mua dịch vụ	-	211.356.830



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Khải Huy Quán	Dịch vụ xây dựng	80.540.756.203	128.919.766.918
Công ty Cổ phần Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	Dịch vụ xây dựng	58.608.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sông Tiên	Dịch vụ xây dựng	51.030.020.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Dịch vụ xây dựng	48.391.004.232	321.504.169.481
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Mua nguyên vật liệu	44.635.893.028	-
	Dịch vụ xây dựng	-	38.503.521.621
Công ty Cổ phần Kiến trúc Prowind	Mua nguyên vật liệu	37.940.976.723	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định	Mua nguyên vật liệu	28.985.465.370	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây xanh Hưng Lộc	Mua dịch vụ Cung cấp dịch vụ	26.574.961.599	5.785.468.668
		48.000.000	192.000.000
Công ty Cổ phần TopenLand Việt Nam	Phí thuê mặt bằng	23.822.479.200	8.253.910.920
	Chi hệ tiền điện	655.827.887	171.385.346
Công ty Cổ phần Bê tông Hưng Thịnh Bình Định	Mua dịch vụ	4.873.587.495	-
	Mua nguyên vật liệu	-	275.196.363
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Mua nguyên vật liệu	4.740.990.411	6.825.224.542
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Retail	Phí quản lý vận hành	3.239.256.697	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Saigon Healthcare	Mua dịch vụ	539.992.000	-
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Mua nguyên vật liệu	518.519.619	22.501.494.784
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thọ	Mua nguyên vật liệu	-	58.083.995.427

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	1.506.138.086.811	745.412.695.621
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Dịch vụ xây dựng	351.183.377.793	433.809.986.287
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Dịch vụ xây dựng	283.137.511.366	577.701.966.953
Công ty Cổ phần Khải Huy Quán	Dịch vụ xây dựng	181.082.930.517	171.098.913.818
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	Dịch vụ xây dựng	171.464.375.131	83.925.759.042
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Dịch vụ xây dựng	154.812.476.967	469.812.476.967
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	148.085.602.197	45.781.598.532
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Dịch vụ xây dựng	146.034.219.547	-
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Dịch vụ xây dựng	122.605.745.096	1.648.190.835
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Linh Đàm	Dịch vụ xây dựng	107.528.685.063	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định	Dịch vụ xây dựng	55.002.324.950	59.302.324.950
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Dịch vụ xây dựng	39.137.226.803	-
Công ty Cổ phần TopenLand Việt Nam	Phí thuê mặt bằng	27.288.943.439	1.084.216.319
Công ty Cổ phần Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	Dịch vụ xây dựng	4.246.172.794	4.246.172.794
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sống Tiên	Dịch vụ xây dựng	2.755.621.080	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây xanh Hưng Lộc	Dịch vụ khác	368.960.000	316.800.000
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Thanh lý tài sản cố định	-	527.822.215
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.300.872.259.554</b>	<b>2.594.668.924.333</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>			
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Indec	Mua dịch vụ xây dựng	2.095.167.942.119	1.593.987.858.977
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây xanh Hưng Lộc	Mua nguyên vật liệu	9.651.794.416	21.467.847.112
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Mua dịch vụ xây dựng	1.173.677.919	722.621.919
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Dịch vụ xây dựng	22.449.577.682	22.452.829.627
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>2.128.442.992.136</u></b>	<b><u>1.638.631.157.635</u></b>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Phải thu HĐHTĐT	300.000.000.000	300.000.000.000
	Lãi HĐHTĐT	52.148.630.137	59.148.630.137
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Thu hộ tiền bán căn hộ	405.738.082.265	483.130.305.025
	Phạt thanh lý hợp đồng	21.149.610.958	21.149.610.958
	Lãi cho vay	67.785.205	-
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Lãi cho vay	2.200.027.397	23.293.151
Công ty Cổ phần TopenLand Việt Nam	Chi hộ	725.500.843	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>782.029.636.805</u></b>	<b><u>863.451.839.271</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải trả với các bên liên quan như sau:

			VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>			
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Indec	Mua dịch vụ xây dựng	166.299.641.199	25.121.723.478
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản ProHome	Mua dịch vụ	93.813.447.374	-
Công ty Cổ phần Kiến trúc Prowind	Mua dịch vụ	41.735.074.396	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Mua dịch vụ	36.590.387.821	2.990.905.490
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây xanh Hưng Lộc	Mua vật liệu	5.123.125.378	19.348.120
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thọ	Mua vật liệu	4.999.999.998	-
Công ty Cổ phần Bé tông Hưng Thịnh Bình Định	Mua dịch vụ	3.489.402.696	-
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Mua dịch vụ xây dựng	3.274.093.287	4.468.132.089
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Retail	Mua dịch vụ	2.706.647.567	-
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Mua nguyên vật liệu	1.860.787.008	1.902.908.987
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Mua dịch vụ	1.023.479.613	1.023.479.613
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Mua dịch vụ	304.930.035	526.243.312
Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Tiến	Mua dịch vụ	16.500.000	-
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Hospitality	Mua dịch vụ	12.400.000	-
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Retail	Mua dịch vụ xây dựng	-	272.911.056
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Mua dịch vụ	-	226.388.071
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>361.249.916.372</b>	<b>36.552.040.216</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i></b>			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	762.382.005.094	871.689.846.388
Công ty TNHH Đại Phúc	Dịch vụ xây dựng	422.802.958.441	223.218.480.347
Công ty Cổ phần Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	Dịch vụ xây dựng	213.703.360.000	182.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Dịch vụ xây dựng	106.268.665.874	198.446.556.601
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	Dịch vụ xây dựng	102.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Tiến	Dịch vụ xây dựng	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Dịch vụ xây dựng	60.117.297.828	83.559.916.850
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Dịch vụ xây dựng	-	253.505.094.997
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Linh Đàm	Dịch vụ xây dựng	-	11.904.941.540
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>1.767.274.287.237</u></b>	<b><u>1.924.324.836.723</u></b>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ tức	26.780.623.200	-
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Investment	Cổ tức	25.709.400.000	-
Ông Nguyễn Đình Trung	Cổ tức	17.996.580.000	-
Ông Trương Văn Việt	Cổ tức	6.071.948.400	-
Cá nhân khác	Cổ tức	1.922.686.800	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>78.481.238.400</u></b>	<b><u>-</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Lương, thưởng của các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm như sau:

		VND	
		Năm nay	Năm trước
Ông Trần Tiến Thanh	Tổng Giám đốc	2.767.800.000	3.194.847.692
Ông Huỳnh Thanh Từ	Phó Tổng Giám đốc	2.628.600.000	2.221.500.000
Ông Trần Kim Hải	Phó Tổng Giám đốc	1.925.500.000	1.827.500.000
Ông Ngô Huy Hiệu	Phó Tổng Giám đốc	1.707.500.000	1.279.138.880
Ông Lê Quỳnh Mai	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 7 tháng 6 năm 2022)	754.000.000	600.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>9.783.400.000</b>	<b>9.122.986.572</b>

Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban Kiểm soát ("BKS") và Thư ký HĐQT trong năm như sau:

		VND	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch	110.000.000	100.000.000
Ông Trương Văn Việt	Phó Chủ tịch thường trực	88.000.000	80.000.000
Ông Cao Minh Hiếu	Phó Chủ tịch	88.000.000	8.000.000
Ông Hồ Minh Hoàng	Phó Chủ tịch đến ngày 17 tháng 10 năm 2021	-	80.000.000
Ông Thiệu Lê Bình	Thành viên từ ngày 17 tháng 10 năm 2021	55.000.000	5.000.000
Ông Đặng Văn Vũ Duy	Thành viên độc lập từ ngày 17 tháng 10 năm 2021	55.000.000	5.000.000
Ông Lê Nguyễn Hoàng Minh	Thành viên độc lập	55.000.000	5.000.000
Ông Lê Hồng Việt	Thành viên đến ngày 17 tháng 10 năm 2021	-	50.000.000
Ông Nguyễn Văn Cường	Thành viên đến ngày 17 tháng 10 năm 2021	-	50.000.000
Ông Khuất Tùng Phong	Thành viên độc lập đến ngày 17 tháng 10 năm 2021	-	50.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Long	Thư ký HĐQT	124.000.000	56.000.000
Ông Võ Văn Thư	Trưởng BKS	55.000.000	50.000.000
Bà Nguyễn Thị Loan Anh	Thành viên BKS	55.000.000	50.000.000
Ông Nguyễn Hải Phong	Thành viên BKS	55.000.000	50.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>740.000.000</b>	<b>639.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	<b>63.626.117.347</b>	<b>240.983.386.030</b>
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(2.463.662.496)	(18.815.177.077)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	<b>61.162.454.851</b>	<b>222.168.208.953</b>
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	89.116.411	82.952.183
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	686	2.678
- Lãi suy giảm	686	2.678

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm nay đã được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2022 theo quy chế khen thưởng của Hội đồng Quản trị.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm trước đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của năm này để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận giữ lại của năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 5 tháng 6 năm 2022.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**34. CÁC CAM KẾT**

Nhóm Công ty hiện đang thuê mặt bằng và văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	2.734.000.000	2.769.800.000
Từ 1 đến 5 năm	108.000.000	1.919.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.842.000.000</u></b>	<b><u>4.688.800.000</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được tạo ra từ hoạt động cung cấp dịch vụ xây dựng và kinh doanh bất động sản trong một khu vực địa lý là Việt Nam.

	VND		
	<i>Dịch vụ xây dựng</i>	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Năm nay</b>			
Doanh thu bộ phận	5.427.191.431.636	37.322.454.469	5.464.513.886.105
Lợi nhuận bộ phận	117.141.968.831	6.901.422.341	124.043.391.172
<b>Các thông tin bộ phận khác</b>			
Khấu hao và hao mòn	(14.092.563.947)	(12.712.254.472)	(26.804.818.419)
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	(2.517.262.121)	-	(2.517.262.121)
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>			
Tài sản bộ phận	7.938.777.351.800	1.235.404.062.939	9.174.181.414.739
Nợ phải trả bộ phận	7.207.771.284.712	502.622.605.042	7.710.393.889.754
<b>Năm trước</b>			
Doanh thu bộ phận	6.145.156.525.680	18.568.165.495	6.163.724.691.175
Lợi nhuận bộ phận	293.492.388.697	8.974.962.365	302.467.351.062
<b>Các thông tin bộ phận khác</b>			
Khấu hao và hao mòn	(13.166.828.025)	(9.390.145.486)	(22.556.973.511)
Hoàn nhập dự phòng các khoản phải thu khó đòi	1.193.885.040	-	1.193.885.040
Dự phòng bảo hành công trình	(25.718.649.855)	-	(25.718.649.855)
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>			
Tài sản bộ phận	6.261.351.425.623	1.426.703.959.502	7.688.055.385.125
Nợ phải trả bộ phận	5.526.260.100.603	640.856.193.434	6.167.116.294.037



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**36. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Ngoài các sự kiện được trình bày tại Thuyết minh số 20, 21.1 và 21.2, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.



Vũ Thị Gái  
Người lập



Nguyễn Lê Xuân  
Kế toán trưởng



Trần Tiến Thanh  
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 7 tháng 4 năm 2023

