

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

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng

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 riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 47

# 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 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 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 thực	
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 riêng của 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng của 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 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 riêng kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có một công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để ngày 7 tháng 4 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và công ty con.



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

## **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 riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons ("Công ty") được lập ngày 7 tháng 4 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng của 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

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



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



---

Đặng Minh Tài  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN 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 RIÊNG  
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>8.035.770.278.733</b>	<b>6.431.024.294.035</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>82.098.541.385</b>	<b>414.727.042.317</b>
111	1. Tiền		29.001.500.031	340.142.537.594
112	2. Các khoản tương đương tiền		53.097.041.354	74.584.504.723
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<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
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>5.846.376.895.790</b>	<b>4.821.771.249.173</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.311.081.260.407	2.714.562.293.306
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	2.178.539.361.328	1.749.971.677.014
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	381.543.076.148	382.024.080.946
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8	(24.786.802.093)	(24.786.802.093)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>1.857.414.316.569</b>	<b>1.090.354.017.291</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.857.414.316.569	1.090.354.017.291
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>165.505.743.409</b>	<b>58.236.079.249</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	968.553.344	5.933.326.838
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	164.537.190.065	52.302.752.411
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>445.573.873.403</b>	<b>430.463.119.613</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>1.060.000.000</b>	<b>940.000.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	1.060.000.000	940.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>51.163.114.672</b>	<b>56.342.869.437</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	50.992.075.400	56.000.790.901
222	Nguyên giá		106.607.713.911	104.055.772.620
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(55.615.638.511)	(48.054.981.719)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	171.039.272	342.078.536
228	Nguyên giá		659.367.800	659.367.800
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(488.328.528)	(317.289.264)
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>391.421.661.000</b>	<b>371.421.661.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	14	371.421.661.000	371.421.661.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	20.000.000.000	-
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.929.097.731</b>	<b>1.758.589.176</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	1.929.097.731	1.758.589.176
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.481.344.152.136</b>	<b>6.861.487.413.648</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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>7.207.771.284.712</b>	<b>5.526.260.100.603</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>7.201.901.626.187</b>	<b>5.520.379.802.078</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	2.410.715.537.384	1.058.523.766.393
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	1.767.343.272.237	1.924.393.821.723
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	37.905.663.220	18.867.999.698
314	4. Phải trả người lao động	17	21.448.975.900	18.267.590.320
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	276.091.912.616	504.690.927.744
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	116.415.505.661	827.538.026
320	7. Vay ngắn hạn	20	2.537.631.870.480	1.962.075.289.983
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	-	2.506.622.121
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	34.348.888.689	30.226.246.070
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>5.869.658.525</b>	<b>5.880.298.525</b>
342	1. Dự phòng phải trả dài hạn	22	5.869.658.525	5.880.298.525
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.273.572.867.424</b>	<b>1.335.227.313.045</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21.1</b>	<b>1.273.572.867.424</b>	<b>1.335.227.313.045</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		195.346.465.500	264.056.602.525
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		138.301.732.248	35.922.580.463
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		57.044.733.252	228.134.022.062
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.481.344.152.136</b>	<b>6.861.487.413.648</b>



Vũ Thị Gái  
Người lập



Nguyễn Lê Xuân  
Kế toán trưởng

Trần Tiên 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 RIÊNG**  
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 cung cấp dịch vụ	24.1	5.427.191.431.636	6.166.071.041.203
10	2. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	24.1	5.427.191.431.636	6.166.071.041.203
11	3. Giá vốn dịch vụ cung cấp	25	(5.010.301.105.768)	(5.698.908.938.016)
20	4. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		416.890.325.868	467.162.103.187
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	69.343.932.866	91.969.815.383
22	6. Chi phí tài chính	26	(244.527.289.308)	(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	27	(118.773.191.767)	(95.566.043.052)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		122.933.777.659	273.747.727.075
31	9. Thu nhập khác	28	2.678.048.122	21.397.094.725
32	10. Chi phí khác	28	(8.469.856.950)	(762.143.973)
40	11. (Lỗ) lợi nhuận khác	28	(5.791.808.828)	20.634.950.752
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		117.141.968.831	294.382.677.827
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(57.633.573.083)	(59.192.964.361)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		59.508.395.748	235.189.713.466



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 TỆ RIÊNG  
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>117.141.968.831</b>	<b>294.382.677.827</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13	14.047.023.515	13.151.361.357
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(2.517.262.121)	3.927.670.871
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(69.537.647.260)	(91.969.815.383)
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>303.661.372.273</b>	<b>409.310.043.115</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(1.145.842.383.881)	(2.120.757.174.845)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(767.060.299.278)	130.293.051.415
11	Tăng các khoản phải trả		986.506.509.800	1.422.045.319.888
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		4.794.264.939	(3.800.280.493)
14	Lãi vay đã trả		(230.918.522.765)	(194.331.975.547)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(39.539.934.816)	(54.988.084.214)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(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>(898.499.499.278)</b>	<b>(418.968.873.951)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi mua sắm tài sản cố định		(10.633.698.901)	(3.296.172.727)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		1.960.144.545	-
23	Tiền gửi có kỳ hạn, cho vay và tiền chi góp vốn hợp tác đầu tư		(82.000.000.000)	(451.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		25.000.000.000	457.000.000.000
27	Tiền thu từ lãi tiền gửi, lãi hợp đồng hợp tác đầu tư, lãi cho vay và cổ tức được chia		75.020.926.750	123.004.680.237
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>9.347.372.394</b>	<b>125.708.507.510</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	21.1	-	279.350.660.000
33	Tiền thu từ đi vay	20	4.243.748.819.793	3.401.274.033.627
34	Tiền trả nợ gốc vay	20	(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 RIÊNG (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		(332.628.500.932)	298.430.948.100
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		414.727.042.317	116.296.094.217
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	82.098.541.385	414.727.042.317



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 RIÊNG

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 ("GCNĐKDN") 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 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.

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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 668 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 612 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 XI, 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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có một công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 14. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập 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 để ngày 7 tháng 4 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng của 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 riêng 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

**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 riêng 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 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 riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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**

*Bất động sản dở dang*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của 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, thuê 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 riêng 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 khác*

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.

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu và chi phí các công trình dở dang thuộc quyền sở hữu của 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 riêng.

**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 riêng 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 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 riêng 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 riêng.

**3.6 Khấu hao**

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:

Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	4 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

**3.7 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí công cụ dụng cụ sử dụng cho các công trình xây dựng được phân bổ từ một (1) đến ba (3) năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng.

**3.8 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị 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.

*Dự phòng các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.9 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

**3.10 Các khoản dự phòng**

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 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.

**3.11 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 Công ty và được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh.

**3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

**3.13 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 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 riêng.

*Cổ tức*

Cổ tức được ghi nhận như một khoản phải trả trên báo cáo tài chính riêng sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và được công bố bởi Hội đồng Quản trị Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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 năm khi các chi phí này đã phát sinh.

##### *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 riêng 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.

#### 3.15 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi 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 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

#### 3.15 Thuế (tiếp theo)

##### *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 riêng.

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 riêng, 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi 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.

#### 3.16 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của 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 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.683.312.156	1.924.355.439
Tiền gửi ngân hàng	27.318.187.875	338.218.182.155
Các khoản tương đương tiền (*)	53.097.041.354	74.584.504.723
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>82.098.541.385</b>	<b>414.727.042.317</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. Công ty đã thế chấp toàn bộ số dư này nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1).

**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. Công ty đã thế chấp toàn bộ số dư này nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1).

**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. Công ty đã thế 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 20.1).

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	3.302.139.811.314	2.705.847.203.213
Phải thu các bên khác	8.941.449.093	8.715.090.093
- Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải	8.620.506.122	8.620.506.122
- Các bên khác	320.942.971	94.583.971
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.311.081.260.407</b>	<b>2.714.562.293.306</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.192.030.093)	(9.192.030.093)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>3.301.889.230.314</b>	<b>2.705.370.263.213</b>

Công ty đã thế chấp một phần các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng của Công ty (Thuyết minh số 20.1).



## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN

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

### 7. NỢ QUÁ HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Quá hạn thanh toán trên 3 năm	16.071.712.000	(16.071.712.000)	16.071.712.000	(16.071.712.000)	-
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>24.786.802.093</b>	<b>(24.786.802.093)</b>	<b>24.786.802.093</b>	<b>(24.786.802.093)</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	24.786.802.093	25.980.687.133
Dự phòng trích lập trong năm	-	1.043.082.000
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(2.236.967.040)
Số cuối năm	<b>24.786.802.093</b>	<b>24.786.802.093</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 31)	2.105.993.414.454	1.616.178.328.008
Trả trước cho các bên khác	72.545.946.874	133.793.349.006
- Công ty Cổ phần Địa ốc Thép Việt Nam Quang Huy	13.000.000.000	13.000.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Hải Đăng Thái Bình	11.105.881.218	1.105.881.218
- Các bên khác	48.440.065.656	119.687.467.788
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.178.539.361.328</b>	<b>1.749.971.677.014</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(15.594.772.000)	(15.594.772.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>2.162.944.589.328</b>	<b>1.734.376.905.014</b>

**9. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>381.543.076.148</b>	<b>382.024.080.946</b>
Phải thu Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") (i)	300.000.000.000	300.000.000.000
Lợi nhuận từ HĐHTĐT (i)	52.148.630.137	59.148.630.137
Phạt thanh lý hợp đồng (ii)	21.149.610.958	21.149.610.958
Tạm ứng cho đội xây dựng	5.000.000.000	-
Cổ tức	476.940.000	476.940.000
Các khoản phải thu khác	2.767.895.053	1.248.899.851
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	373.298.241.095	380.298.241.095
Phải thu các bên khác	8.244.835.053	1.725.839.851
<b>Dài hạn</b>	<b>1.060.000.000</b>	<b>940.000.000</b>
Đặt cọc thuê văn phòng	1.060.000.000	940.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>382.603.076.148</b>	<b>382.964.080.946</b>

- (i) Đây là khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn ("HTQN"), một công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT của 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, Công ty sẽ nhận được lợi nhuận được chia theo tỷ lệ quy định trên hợp đồng. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, dự án này vẫn đang trong giai đoạn xây dựng (Thuyết minh số 24.2).
- (ii) Đây là khoản phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh ("HTC"), cổ đông lớn của Công ty, liên quan đến khoản phạt thanh lý Hợp đồng số 0112/HĐ/2020/HTI/HTC-HTN.

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

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí các công trình dở dang (**)	1.752.488.657.476	1.023.369.334.921
Bất động sản dở dang (*)	66.984.682.370	66.984.682.370
Nguyên vật liệu	37.940.976.723	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.857.414.316.569</u></b>	<b><u>1.090.354.017.291</u></b>

(\*) Bất động sản dở dang trình bày các chi phí liên quan đến Dự án Chung cư Cao tầng Sông Đà - Thăng Long tại Phường Tân Quy, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án hiện đang được thế chấp cho khoản vay ngân hàng của Công ty (Thuyết minh số 20.1).

(\*\*) Chi tiết chi phí các công trình 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 Xí - 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	246.918.750.201	372.425.330.446
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.752.488.657.476</u></b>	<b><u>1.023.369.334.921</u></b>



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

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		<i>VND</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>968.553.344</b>	<b>5.933.326.838</b>
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	338.948.832	1.641.585.915
Chi phí đại lý trái phiếu	-	2.219.178.082
Khác	629.604.512	2.072.562.841
<b>Dài hạn</b>	<b>1.929.097.731</b>	<b>1.758.589.176</b>
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	707.901.610	1.633.129.176
Khác	1.221.196.121	125.460.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.897.651.075</u></b>	<b><u>7.691.916.014</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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**

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	89.262.336.643	13.128.819.940	1.664.616.037	104.055.772.620
Mua mới trong năm	9.938.671.628	-	695.027.273	10.633.698.901
Thanh lý	(2.082.681.819)	(5.999.075.791)	-	(8.081.757.610)
Số cuối năm	97.118.326.452	7.129.744.149	2.359.643.310	106.607.713.911
<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 khấu hao lũy kế:</b>				
Số đầu năm	(39.790.456.302)	(7.669.872.868)	(594.652.549)	(48.054.981.719)
Khấu hao trong năm	(12.022.616.613)	(1.301.314.239)	(552.053.399)	(13.875.984.251)
Thanh lý	1.789.829.582	4.525.497.877	-	6.315.327.459
Số cuối năm	(50.023.243.333)	(4.445.689.230)	(1.146.705.948)	(55.615.638.511)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	49.471.880.341	5.458.947.072	1.069.963.488	56.000.790.901
Số cuối năm	47.095.083.119	2.684.054.919	1.212.937.362	50.992.075.400
<b>Trong đó:</b>				
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 20.2)	46.724.340.000	-	-	46.724.340.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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>659.367.800</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã khấu hao hết</i>	146.250.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm	(317.289.264)
Hao mòn trong năm	<u>(171.039.264)</u>
Số cuối năm	<u>(488.328.528)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>342.078.536</u>
Số cuối năm	<u>171.039.272</u>

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty con như sau:

	<u>Số đầu năm và số cuối năm</u>		
	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	<i>Giá gốc đầu tư</i>	<i>Dự phòng</i>
	(%)	VND	VND
CKXD Bình Triệu	<u>95,24</u>	<u>371.421.661.000</u>	<u>-</u>

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả các bên khác	2.053.993.216.733	1.024.058.003.231
- 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
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại SMC	63.320.740.500	1.605.476.730
- Công ty Cổ phần Xây dựng Bách Khoa Sài Gòn	55.632.309.643	-
- Các bên khác	1.097.844.141.857	695.159.475.994
Phải trả các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 31</i> )	<u>356.722.320.651</u>	<u>34.465.763.162</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>2.410.715.537.384</u>	<u>1.058.523.766.393</u>



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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.767.274.287.237	1.924.324.836.723
Trả trước từ các khách hàng khác	68.985.000	68.985.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.767.343.272.237</u></b>	<b><u>1.924.393.821.723</u></b>

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	(52.302.752.411)	442.134.991.016	(554.369.428.670)	(164.537.190.065)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.430.320.729	57.633.573.083	(39.539.934.816)	36.523.958.996
Thuế thu nhập cá nhân	437.678.969	10.746.305.141	(9.802.279.886)	1.381.704.224
Các thuế khác	-	5.000.000	(5.000.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(33.434.752.713)</u></b>	<b><u>510.519.869.240</u></b>	<b><u>(603.716.643.372)</u></b>	<b><u>(126.631.526.845)</u></b>
Trong đó:				
Phải thu	(52.302.752.411)			(164.537.190.065)
Phải nộp	18.867.999.698			37.905.663.220

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả công trình dở dang	259.027.066.414	501.234.848.085
Chi phí lãi vay	16.764.846.202	3.156.079.659
Dịch vụ thuê ngoài	300.000.000	300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>276.091.912.616</u></b>	<b><u>504.690.927.744</u></b>

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

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ tức phải trả (*)	106.939.693.200	-
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn	9.432.812.461	827.538.026
Khác	43.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>116.415.505.661</b>	<b>827.538.026</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>78.481.238.400</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>37.934.267.261</i>	<i>827.538.026</i>

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 5 tháng 6 năm 2022, cổ đông của Công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức năm 2021 bằng tiền mặt tại mức 12% mệnh giá cổ phiếu phổ thông.

Vào ngày 11 tháng 10 năm 2022, Hội đồng Quản trị của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT/2022 về việc chốt danh sách cổ đông và thời gian thực hiện thanh toán cổ tức vào ngày 25 tháng 11 năm 2022.

Vào ngày 21 tháng 11 năm 2022, Hội đồng Quản trị của 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 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 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

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

### 20. VAY

	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả nợ gốc vay trong năm	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối năm
<b>Ngắn hạn</b>					VND
Vay ngân hàng					
(Thuyết minh số 20.1)	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 20.2)	440.112.500.000	140.854.545.455	(300.000.000.000)	19.032.954.545	300.000.000.000
Vay ngân hàng 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>



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

**20. VAY (tiếp theo)**

**20.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng**

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 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 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

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

### 20. VAY (tiếp theo)

#### 20.1 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 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	<ul style="list-style-type: none"><li>- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1581; tờ bản đồ số 45, Phường Địa chính Phường Bình Trưng Tây, Quận 2 (theo tài liệu năm 2003);</li><li>- Phương tiện vận tải với giá trị 11.477.000.000 VND thuộc sở hữu của Công ty;</li><li>- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 51.523.606.216 VND thuộc sở hữu của HTC;</li><li>- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 146 Nguyễn Đình Chính, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP. HCM thuộc sở hữu của Ông Lê Ngọc Triệu;</li><li>- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 122 và 124, tờ bản đồ số 10, Phường Lạc Đạo, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận thuộc sở hữu của Bà Trần Thị Minh Tuyết;</li><li>- Quyền 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;</li></ul>
				<ul style="list-style-type: none"><li>- 20 trái phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</li><li>- Chi nhánh Hà Thành thuộc sở hữu của Công ty.</li></ul>

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN

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

### 20. VAY (tiếp theo)

#### 20.1 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; Ông Đoàn Hoài Sơn và Ông Nguyễn Thế Bảo; - 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 riêng này, 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 20. VAY (tiếp theo)

#### 20.1 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 Công ty; - Phương tiện vận tải với giá trị 35.247.340.000 VND thuộc sở hữu của 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 Công ty và Công ty Cổ phần Khải Huy Quán; - 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 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 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 Thành	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 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 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.

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN

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

### 20. VAY (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm	
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 của 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 giá trị 16.462.776.082 VND của Công ty; - 3.500.000 cổ phiếu của HTL thuộc sở hữu của HTC.

**TỔNG CỘNG** **2.237.631.870.480**

#### 20.2 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 Công ty được trình bày như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Số cuối năm	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Tài sản thế chấp
		VND	%/năm		
Công ty Cổ phần Rông Việt	Rông 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 khoán Rông Việt ("Rông 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>		<u><b>300.000.000.000</b></u>			



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

**20. VAY (tiếp theo)**

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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, 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, 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, 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, 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, Rồng Việt và các trái chủ do Rồng Việt làm đại diện đã chấp thuận các điều kiện điều chỉnh liên quan đến các trái phiếu HTNBH2122002 nêu trên. Theo đó, 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, 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, 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. 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, 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 21.1 *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	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					VND
Số đầu năm	330.622.210.000	45.000.000.000	15.427.249.459	444.436.476.731	835.485.936.190
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	-	-	-	235.189.713.466	235.189.713.466
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	4.698.491.061	(4.698.491.061)	-
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	264.056.602.525	1.335.227.313.045
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	891.164.110.000	159.880.860.000	20.125.740.520	264.056.602.525	1.335.227.313.045
Cổ tức công bố ( <i>Thuyết minh số 19</i> )	-	-	-	(106.939.693.200)	(106.939.693.200)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	59.508.395.748	59.508.395.748
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	195.346.465.500	1.273.572.867.424

(\*) 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 với số tiền là 25.870.868.481 VND. Trong năm 2021, 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, 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, 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.2 Cổ phiếu**

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<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.

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

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Tỷ lệ</i>	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Tỷ lệ</i>
	<i>phổ thông</i>	<i>sở hữu</i>	<i>phổ thông</i>	<i>sở hữu</i>
	<i>(Cổ phiếu)</i>	<i>(%)</i>	<i>(Cổ phiếu)</i>	<i>(%)</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	22.317.187	25,04	22.317.187	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	30.377.574	34,09
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.116.411</b>	<b>100</b>	<b>89.116.411</b>	<b>100</b>

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

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<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	891.164.110.000	891.164.110.000

**21.5 Cổ tức**

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố</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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. 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>
<i>Trong đó:</i>		
<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

**23. 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>

**24. DOANH THU**

**24.1 Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	5.427.143.431.636	6.165.879.041.203
Doanh thu dịch vụ khác	48.000.000	192.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.427.191.431.636</u></b>	<b><u>6.166.071.041.203</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	5.427.191.431.636	6.045.529.630.197
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	-	120.541.411.006

(\*) 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	109.058.066.873
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.427.143.431.636</u></b>	<b><u>6.165.879.041.203</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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. DOANH THU** (tiếp theo)

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận từ HĐHTĐT	63.000.000.000	63.000.000.000
Lãi tiền gửi	6.343.932.866	6.220.204.425
Lãi phạt thanh lý hợp đồng	-	22.749.610.958
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.343.932.866</b>	<b>91.969.815.383</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	<i>63.000.000.000</i>	<i>85.749.610.958</i>
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	<i>6.343.932.866</i>	<i>6.220.204.425</i>

**25. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	5.010.274.662.190	5.698.803.163.704
Giá vốn dịch vụ khác	26.443.578	105.774.312
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.010.301.105.768</b>	<b>5.698.908.938.016</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	225.094.334.763	173.570.193.898
Chi phí phát hành trái phiếu	19.032.954.545	16.247.954.545
Khác	400.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>244.527.289.308</b>	<b>189.818.148.443</b>

**27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	83.309.116.285	70.453.970.238
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.766.263.841	12.087.468.094
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.706.552.650	1.571.009.844
Hoàn nhập dự phòng các khoản phải thu	-	(1.193.885.040)
Chi phí khác	18.991.258.991	12.847.479.916
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>118.773.191.767</b>	<b>95.566.043.052</b>

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

**28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>2.678.048.122</b>	<b>21.397.094.725</b>
Hoàn nhập dự phòng bảo hành	2.404.332.334	20.597.093.944
Thanh lý tài sản cố định	193.714.394	-
Khác	80.001.394	800.000.781
<b>Chi phí khác</b>	<b>8.469.856.950</b>	<b>762.143.973</b>
Phạt thuế	7.443.356.486	-
Thủ lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	802.600.000	761.000.000
Khác	223.900.464	1.143.973
<b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>(5.791.808.828)</b>	<b>20.634.950.752</b>

**29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoạt động xây dựng	5.390.727.269.641	5.229.529.192.500
Chi phí nhân viên	223.325.292.407	188.055.140.063
Chi phí dịch vụ mua ngoài	56.732.530.158	44.541.349.713
Khấu hao và hao mòn ( <i>Thuyết minh số 12 và 13</i> )	14.047.023.515	13.151.361.357
(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	25.131.889.829	26.136.295.923
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.707.446.743.429</b>	<b>5.525.938.104.371</b>

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế (2021: 20%).

Các báo cáo thuế của Công ty 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**30.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	38.080.911.863	59.192.964.361
Chi phí thuế TNDN trích thiếu các năm trước	19.552.661.220	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>57.633.573.083</b>	<b>59.192.964.361</b>

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

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

**30.1 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>117.141.968.831</b>	<b>294.382.677.827</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	23.428.393.766	58.876.535.566
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	1.876.971.390	316.428.795
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(810.661.488)	-
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP	13.586.208.195	-
Chi phí thuế TNDN trích thiếu các năm trước	19.552.661.220	-
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>	<b>57.633.573.083</b>	<b>59.192.964.361</b>

**30.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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, 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	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang
			sau tính đến ngày 31/12/2022	chuyển sang năm sau đến ngày 31/12/2022	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 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.



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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch Hội đồng Quản trị ("HDQT") và Cổ đông lớn
Ông Trương Văn Việt	Phó Chủ tịch HDQT thường trực
Ông Cao Minh Hiếu	Phó Chủ tịch HDQT
Ông Thiệu Lê Bình	Thành viên HDQT
Ông Lê Nguyễn Hoàng Minh	Thành viên độc lập HDQT
Ông Đặng Văn Vũ Duy	Thành viên độc lập HDQT
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 Từ	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 HDQT
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
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 Bê 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 HDQT
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 HDQT
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 HDQT
Công ty Cổ phần Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	Công ty con trực tiếp của công ty có cùng thành viên HDQT
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Công ty con trực tiếp của công ty có cùng thành viên HDQT
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sông Tiên	Công ty con trực tiếp của công ty có cùng thành viên HDQT
Công ty TNHH Đại Phúc	Công ty con trực tiếp của công ty có cùng thành viên HDQT
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty con gián tiếp của công ty có cùng thành viên HDQT
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Công ty con gián tiếp của công ty có cùng thành viên HDQT

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
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

Những giao dịch trọng yếu của 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
	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



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

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

Những giao dịch trọng yếu của 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 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
Công ty Cổ phần Khải Huy Quân	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	26.574.961.599	5.785.468.668
	Cung cấp dịch vụ	48.000.000	192.000.000
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 Dịch vụ Đầu tư Saigon Healthcare	Mua dịch vụ	535.708.000	-



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

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

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

VND			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Mua nguyên vật liệu	380.662.239	22.501.494.784
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thọ	Mua nguyên vật liệu	-	58.083.995.427
CKXD Bình Triệu	Dịch vụ xây dựng	-	20.914.515.523

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu 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><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 Quân	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	-

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

**31. 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>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b> (tiếp theo)			
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	-
CKXD Bình Triệu	Dịch vụ xây dựng	28.556.495.199	112.262.495.199
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 Sông 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><u>3.302.139.811.314</u></b>	<b><u>2.705.847.203.213</u></b>
<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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>2.105.993.414.454</u></b>	<b><u>1.616.178.328.008</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	Phạt thanh lý hợp đồng	21.149.610.958	21.149.610.958
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>373.298.241.095</u></b>	<b><u>380.298.241.095</u></b>

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

**31. 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 Bê tông Hưng Thịnh Bình Định	Mua dịch vụ	3.489.402.696	-
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Mua nguyên vật liệu	1.860.787.008	1.902.908.987
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Mua dịch vụ xây dựng	1.453.145.133	2.654.766.091
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 Bất động sản Khải Thịnh	Mua dịch vụ	-	226.388.071
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>356.722.320.651</b>	<b>34.465.763.162</b>



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

**31. 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. 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 Tú	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 Hội đồng Quản trị 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết thuê hoạt động***

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo 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>2.842.000.000</b>	<b>4.688.800.000</b>

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

Ngoài các sự kiện được trình bày tại Thuyết minh số 19, 20.1 và 20.2, 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 riêng của 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

