

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1-2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 55

18102020/11

N:05
H
18102020/11

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 ("Giấy CNĐKDN") số 0305371707 vào ngày 28 tháng 8 năm 2010, và lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 20 vào ngày 16 tháng 8 năm 2023.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Võ Văn Thư	Trưởng ban	từ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2023
Bà Nguyễn Thị Loan Anh	Thành viên	từ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Hải Phong	Thành viên	từ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2023

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Văn Vũ Duy	Trưởng ban	bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2023
Ông Thiệu Lê Bình	Thành viên	bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2023
		từ nhiệm ngày 14 tháng 8 năm 2023

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trương Văn Việt	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 8 năm 2023
Ông Trần Tiến Thanh	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 14 tháng 8 năm 2023
Ông Trần Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 8 năm 2023
Ông Thiệu Lê Bình	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 8 năm 2023
Ông Ngô Huy Hiệu	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 14 tháng 8 năm 2023
Ông Trần Kim Hải	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 14 tháng 8 năm 2023
Ông Huỳnh Thanh Tứ	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 19 tháng 7 năm 2023

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trương Văn Việt	từ ngày 16 tháng 8 năm 2023
Ông Trần Tiến Thanh	đến ngày 15 tháng 8 năm 2023

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 11903156/86903229/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons ("Công ty") và công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 55, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả của cuộc soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã tiến hành soát xét theo các Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.089.633.224.307	8.578.523.302.636
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	44.508.445.208	83.788.936.248
111	1. Tiền		26.665.168.907	30.691.894.894
112	2. Các khoản tương đương tiền		17.843.276.301	53.097.041.354
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		37.338.533.899	84.374.781.580
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	37.338.533.899	84.374.781.580
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.958.527.485.289	6.422.671.629.421
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.375.842.403.987	3.438.561.769.654
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.828.629.638.129	2.201.208.495.965
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	779.875.479.240	808.721.399.869
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7 8, 9	(25.820.036.067)	(25.820.036.067)
140	IV. Hàng tồn kho	10	959.039.084.455	1.821.810.688.109
141	1. Hàng tồn kho		959.039.084.455	1.821.810.688.109
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		90.219.675.456	165.877.267.278
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	593.582.643	1.329.244.352
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	82.653.118.411	164.548.022.926
153	3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	18	6.972.974.402	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		587.240.082.349	595.658.112.103
210	I. Phải thu dài hạn		29.760.000.000	29.760.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	29.760.000.000	29.760.000.000
220	II. Tài sản cố định		254.090.354.174	257.663.729.551
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	253.997.101.204	257.477.223.615
222	Nguyên giá		329.536.193.402	325.077.588.857
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(75.539.092.198)	(67.600.365.242)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	93.252.970	186.505.936
228	Nguyên giá		705.767.800	705.767.800
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(612.514.830)	(519.261.864)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	206.926.697.418	209.244.905.684
231	1. Nguyên giá		218.603.834.786	218.603.834.786
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(11.677.137.368)	(9.358.929.102)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		20.000.000.000	20.000.000.000
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	20.000.000.000	20.000.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		76.463.030.757	78.989.476.868
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	1.209.083.670	1.929.097.731
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	61.538.799.451	61.731.684.722
269	3. Lợi thế thương mại	15	13.715.147.636	15.328.694.415
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.676.873.306.656	9.174.181.414.739

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.189.627.204.864	7.710.393.889.754
310	I. Nợ ngắn hạn		5.690.791.017.577	7.702.829.858.549
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	2.223.041.945.249	2.416.980.801.379
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.346.839.084.603	1.769.434.105.497
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	258.821.657.119	266.584.397.351
314	4. Phải trả người lao động		13.581.310.947	21.491.359.415
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	405.071.599.633	489.023.834.113
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	180.502.108.835	167.334.601.625
320	7. Vay ngắn hạn	21	1.226.287.413.339	2.537.631.870.480
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	36.645.897.852	34.348.888.689
330	II. Nợ dài hạn		498.836.187.287	7.564.031.205
337	1. Phải trả dài hạn khác		1.951.836.531	1.694.372.680
338	2. Vay dài hạn	21	494.680.399.695	-
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	23	2.203.951.061	5.869.658.525
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.487.246.101.792	1.463.787.524.985
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	1.487.246.101.792	1.463.787.524.985
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		28.966.683.796	27.181.431.924
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		382.219.750.018	360.549.468.584
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		356.467.207.549	299.387.013.733
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		25.752.542.469	61.162.454.851
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		25.014.697.978	25.011.654.477
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.676.873.306.656	9.174.181.414.739


Vũ Thị Gái
Người lập


Nguyễn Lê Xuân
Kế toán trưởng




Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐO
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.998.961.891.448	3.245.141.682.390
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.998.961.891.448	3.245.141.682.390
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(1.846.408.165.755)	(2.931.873.705.979)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		152.553.725.693	313.267.976.411
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	33.915.569.839	36.612.667.269
22 23	6. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	27	(139.835.497.586) (139.835.497.586)	(117.016.910.510) (106.498.527.475)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(36.946.569.695)	(70.538.471.036)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		9.687.228.251	162.325.262.134
31	9. Thu nhập khác	29	3.830.872.990	566.615.634
32	10. Chi phí khác	29	5.875.814.170	(537.439.762)
40	11. Lợi nhuận khác		9.706.687.160	29.175.872
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		19.393.915.411	162.354.438.006
51	13. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hiện hành	31.1	6.554.555.830	(32.904.464.187)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31.3	(192.885.271)	(58.934.931)
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		25.755.585.970	129.391.038.888

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
61	16. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		25.752.542.469	128.969.810.117
62	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		3.043.501	421.228.771
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	33	289	1.331
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	33	289	1.331



Vũ Thị Gái
Người lập



Nguyễn Lê Xuân
Kế toán trưởng



Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		19.393.915.411	162.354.438.006
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	12, 13 14, 15	13.289.869.064	13.150.555.584
03	Hoàn nhập dự phòng		(3.665.707.464)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(32.945.354.246)	(37.015.522.418)
06	Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		139.835.497.586	116.896.254.745
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		135.908.220.351	255.385.725.917
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		503.526.855.090	(1.607.450.888.268)
10	Giảm hàng tồn kho		862.771.603.654	206.934.476.829
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(723.198.884.344)	101.510.168.863
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		1.455.675.770	(39.729.241)
14	Lãi vay đã trả		(112.738.931.248)	(114.980.638.086)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(77.055.307)	(18.430.320.730)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	24	-	(10.100.505.550)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		667.647.483.966	(1.187.171.710.266)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(7.390.750.000)	(10.062.171.628)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		636.363.636	436.363.636
23	Tiền gửi có kỳ hạn, cho vay		-	(65.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		47.711.830.472	134.000.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi		68.778.638.332	1.985.712.970
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		109.736.082.440	61.359.904.978
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	21	1.640.141.872.424	2.239.396.139.282
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(2.456.805.929.870)	(1.312.616.041.744)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(816.664.057.446)	926.780.097.538

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(39.280.491.040)	(199.031.707.750)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		83.788.936.248	428.125.245.277
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	44.508.445.208	229.093.537.527



Vũ Thị Gái
Người lập



Nguyễn Lê Xuân
Kế toán trưởng



Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 ("SKHĐT") 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 ("Giấy CNĐKDN") số 0305371707 vào ngày 28 tháng 8 năm 2010, và lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 20 vào ngày 16 tháng 8 năm 2023.

Hoạt động chính trong kỳ 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 tại 53 Trần Quốc Thảo, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và Văn phòng đại diện tại 290/22 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Số lượng nhân viên của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 253 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 668 người).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có một công ty con là Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu ("Bình Triệu").

Bình Triệu là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0301888974 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 12 năm 1999 và các giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. 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 Bình Triệu là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Nhóm Công ty nắm giữ 95,24% quyền sở hữu và quyền biểu quyết tại Bình Triệu.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dư phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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 hợp nhất giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo 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 cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu và công cụ, - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
dụng cụ

Chi phí các công trình dở dang - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chi phí sản xuất chung có liên quan.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

3.11 Khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Lợi thế thương mại

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các 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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 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 giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

3.20 Thông tin bộ phận

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

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

3717
IG T
PHÂN
THI
ONS
HỒ C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền mặt	3.161.077.776	2.235.420.799
Tiền gửi ngân hàng	23.504.091.131	28.456.474.095
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>17.843.276.301</u>	<u>53.097.041.354</u>
TỔNG CỘNG	<u>44.508.445.208</u>	<u>83.788.936.248</u>

(*) Các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất 3,8 đến 5,5%/năm. Nhóm Công ty đã thế chấp toàn bộ các khoản tương đương tiền nhằm đảm bảo cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21.1).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

5.1 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Số cuối kỳ 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 5,6% đến 9,5%/năm. Nhóm Công ty đã thế chấp toàn bộ số dư này nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1).

5.2 Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

Số cuối kỳ 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 từ 7,2 đến 8,3%/năm. Nhóm 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 21.1).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	3.237.346.143.164	3.300.872.259.554
Phải thu từ các bên khác	138.496.260.823	137.689.510.100
- Khách hàng mua căn hộ	126.678.006.682	126.873.296.463
- Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải	8.620.506.122	8.620.506.122
- Các bên khác	<u>3.197.748.019</u>	<u>2.195.707.515</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.375.842.403.987</u>	<u>3.438.561.769.654</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(10.225.264.067)</u>	<u>(10.225.264.067)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>3.365.617.139.920</u>	<u>3.428.336.505.587</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.776.962.732.074	2.128.442.992.136
Trả trước cho các bên khác	51.666.906.055	72.765.503.829
- Công ty Cổ phần Địa ốc Thép Việt Nam Quang Huy	13.000.000.000	13.000.000.000
- Các bên khác	38.666.906.055	59.765.503.829
TỔNG CỘNG	1.828.629.638.129	2.201.208.495.965
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(15.594.772.000)	(15.594.772.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.813.034.866.129	2.185.613.723.965

8. NỢ QUÁ HẠN VÀ KHẢ NĂNG THU HỒI THẤP

	VND		
	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023</u>		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi ước tính
Quá hạn thanh toán trên 3 năm	17.104.945.974	(17.104.945.974)	-
Khả năng thu hồi thấp	8.715.090.093	(8.715.090.093)	-
TỔNG CỘNG	25.820.036.067	(25.820.036.067)	-

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	25.820.036.067	25.820.036.067

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	779.875.479.240	808.721.399.869
Phải thu tiền thu hộ bán các căn hộ Dự án Richmond City	405.933.372.046	405.934.493.415
Phải thu góp vốn Hợp đồng Hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") (ii)	300.000.000.000	300.000.000.000
Phạt thanh lý hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	21.149.610.958	21.149.610.958
Lợi nhuận từ HĐHTĐT (ii)	16.648.630.137	52.148.630.137
Tạm ứng nhân viên	12.824.286.953	8.033.492.753
Khác	23.319.579.146	21.455.172.606
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	749.278.721.853	782.029.636.805
<i>Phải thu các bên khác</i>	30.596.757.387	26.691.763.064
Dài hạn	29.760.000.000	29.760.000.000
Kỳ quỹ, kỳ cược thực hiện dự án (iii)	28.700.000.000	28.700.000.000
Đặt cọc thuê văn phòng	1.060.000.000	1.060.000.000
TỔNG CỘNG	809.635.479.240	838.481.399.869
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(476.940.000)	(476.940.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	809.158.539.240	838.004.459.869

- (i) 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.
- (ii) Đây là khoản hợp tác đầu tư giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn ("HTQN"), công ty con trong cùng Tập đoàn Hưng Thịnh, theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 16/2020/HTĐT/HTN-HTQN ngày 16 tháng 1 năm 2020 và phụ lục điều chỉnh để 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. Nhóm Công ty sẽ nhận được lợi nhuận theo tỷ lệ được quy định trên hợp đồng. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, dự án này đang trong giai đoạn xây dựng.
- (iii) Số cuối kỳ thể hiện khoản kỳ quỹ theo Công văn số 6549/SKHĐT-ĐKĐT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh - Sở Kế hoạch và Đầu tư ngày 1 tháng 8 năm 2016, Nhóm Công ty đã ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Richmond City vào tài khoản của Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định.

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí các công trình dở dang (i)	877.424.974.947	1.703.193.013.885
Bất động sản dở dang (iii)	79.697.527.084	79.697.527.084
Thành phẩm bất động sản hoàn thành (ii)	977.930.817	977.930.817
Công cụ, dụng cụ	938.651.607	37.942.216.323
TỔNG CỘNG	959.039.084.455	1.821.810.688.109

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công trình Resort Phát Đạt	155.843.338.463	151.384.626.365
Công trình Khải Vy	121.868.040.211	215.970.383.188
Căn hộ Linh Đàm	62.740.795.947	17.476.036.721
Công trình Melody of the sea	42.417.222.644	42.417.222.644
Công trình Lũy Bán Bích	40.350.062.300	40.086.049.586
Công trình Merry Land - Hollywood Hills	39.111.437.749	36.623.509.367
Công trình Hưng Thịnh Residential	36.866.098.201	31.006.622.737
Công trình Khách sạn Tam Quan	30.758.353.541	30.099.748.216
Công trình Angel Island - Sông Tiên	29.424.379.740	27.086.505.053
Công trình Trung Sơn 3.4 - Trung tâm văn hoá	29.063.493.717	29.063.493.717
Công trình Khách sạn Phát Đạt	20.272.752.106	16.846.732.233
Các công trình khác	268.709.000.328	1.065.132.084.058
TỔNG CỘNG	877.424.974.947	1.703.193.013.885

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Các căn hộ chung cư thuộc dự án Richmond City	977.930.817	977.930.817

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án Chung cư Cao tầng Sông Đà - Thăng Long (*)	66.984.682.370	66.984.682.370
Trong đó:		
- Giá trị quyền sử dụng đất	66.000.000.000	66.000.000.000
- Chi phí xây dựng	984.682.370	984.682.370
Dự án Richmond City	12.712.844.714	12.712.844.714
Trong đó:		
- Chi phí xây dựng	9.287.607.677	9.287.607.677
- Chi phí tiền sử dụng đất	2.891.223.453	2.891.223.453
- Chi phí lãi vay vốn hóa	192.523.015	192.523.015
- Chi phí khác	341.490.569	341.490.569
TỔNG CỘNG	79.697.527.084	79.697.527.084

(*) Dự án Chung cư Cao tầng Sông Đà - Thăng Long đang được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	593.582.643	1.329.244.352
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	31.166.690	338.948.828
Khác	562.415.953	990.295.524
Dài hạn	1.209.083.670	1.929.097.731
Chi phí sửa chữa	637.008.560	849.344.750
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	288.275.857	707.901.610
Khác	283.799.253	371.851.371
TỔNG CỘNG	1.802.666.313	3.258.342.083

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	218.469.874.946	97.118.326.452	7.129.744.149	2.359.643.310	325.077.588.857
Mua mới trong kỳ	-	7.390.750.000	-	-	7.390.750.000
Thanh lý	-	-	(2.932.145.455)	-	(2.932.145.455)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	218.469.874.946	104.509.076.452	4.197.598.694	2.359.643.310	329.536.193.402
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	4.952.696.727	696.401.240	393.970.582	6.043.068.549
Giá trị hao khấu hao kè:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(11.984.726.731)	(50.023.243.333)	(4.445.889.230)	(1.146.705.948)	(67.600.365.242)
Khấu hao trong kỳ	(2.290.927.228)	(6.304.773.221)	(341.548.478)	(327.612.126)	(9.264.861.053)
Thanh lý	-	-	1.326.134.097	-	1.326.134.097
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	(14.275.653.959)	(56.328.016.554)	(3.461.103.611)	(1.474.318.074)	(75.539.092.198)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	206.485.148.215	47.095.083.119	2.684.054.919	1.212.937.362	257.477.223.615
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	204.194.220.987	48.181.059.898	736.495.083	885.325.236	253.997.101.204
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để thế chấp	13.386.650.038	-	-	-	13.386.650.038

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND <i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>705.767.800</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã khấu hao hết</i>	
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(519.261.864)
Hao mòn trong kỳ	<u>(93.252.966)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(612.514.830)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>186.505.936</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>93.252.970</u>

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND <i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>218.603.834.786</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(9.358.929.102)
Khấu hao trong kỳ	<u>(2.318.208.266)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(11.677.137.368)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>209.244.905.684</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>206.926.697.418</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	8.791.242.659	15.333.131.222
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(7.901.796.264)	(4.984.176.828)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>32.270.935.608</u>
Giá trị phân bổ lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(16.942.241.193)
Phân bổ trong kỳ	<u>(1.613.546.779)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>(18.555.787.972)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>15.328.694.415</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>13.715.147.636</u>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải trả cho các bên khác	2.009.111.136.027	2.055.195.177.007
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hải Đăng Thái Bình	411.030.894.291	658.496.568.561
- Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng Thanh Vinh	170.130.997.472	178.699.456.172
- Các bên khác	1.427.949.244.264	1.217.999.152.274
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	<u>213.930.809.222</u>	<u>361.785.624.372</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.223.041.945.249</u>	<u>2.416.980.801.379</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tạm ứng từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.336.679.266.343	1.767.274.287.237
Tạm ứng từ các khách hàng khác	10.159.818.260	2.159.818.260
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Kim Lan	8.000.000.000	-
- Tạm ứng tiền mua căn hộ	2.090.833.260	2.090.833.260
- Khác	68.985.000	68.985.000
TỔNG CỘNG	1.346.839.084.603	1.769.434.105.497

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Tiền sử dụng đất (*)	168.260.358.146	-	-	168.260.358.146
Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.545.400.191	-	(6.631.611.137)	31.913.789.054
Thuế giá trị gia tăng	(164.548.022.926)	(116.808.299.610)	198.946.420.002	(82.409.902.534)
Thuế thu nhập cá nhân	1.626.144.560	885.275.896	(2.684.412.077)	(172.991.621)
Khác	58.152.494.454	8.000.000	(6.556.183.193)	51.604.311.261
TỔNG CỘNG	102.036.374.425	(115.915.023.714)	183.074.213.595	169.195.564.306
Trong đó:				
<i>Phải thu</i>	(164.548.022.926)			(89.626.092.813)
<i>Phải nộp</i>	266.584.397.351			258.821.657.119

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Trích trước tiền sử dụng đất (*)	208.445.742.258	208.445.742.258
Chi phí phải trả công trình dở dang	164.662.994.457	262.003.028.732
Chi phí lãi vay	30.252.645.997	16.764.846.202
Khác	1.710.216.921	1.810.216.921
TỔNG CỘNG	405.071.599.633	489.023.834.113

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

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Cổ tức phải trả (*)	111.227.002.200	111.227.002.200
Quỹ bảo trì	46.620.037.668	46.620.037.668
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn	20.352.406.490	9.444.561.757
Khác	2.302.662.477	43.000.000
TỔNG CỘNG	180.502.108.835	167.334.601.625

Trong đó:

Phải trả các bên khác	102.020.870.435	88.853.363.225
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	78.481.238.400	78.481.238.400

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Vay trong kỳ	Trả nợ gốc vay trong kỳ	Phân loại lại	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Vay ngắn hạn	2.537.631.870.480	1.240.141.872.424	(2.056.805.929.870)	(494.680.399.695)	1.226.287.413.339
Vay ngân hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 21.1)	2.237.631.870.480	955.141.872.424	(1.662.305.929.870)	(494.680.399.695)	1.035.787.413.339
Trái phiếu thương ngắn hạn (Thuyết minh số 21.3)	300.000.000.000	-	(109.500.000.000)	-	190.500.000.000
Vay đối tương khác	-	285.000.000.000	(285.000.000.000)	-	-
Vay dài hạn	-	400.000.000.000	(400.000.000.000)	494.680.399.695	494.680.399.695
Vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh số 21.2)	-	400.000.000.000	(400.000.000.000)	494.680.399.695	494.680.399.695
TỔNG CỘNG	2.537.631.870.480	1.640.141.872.424	(2.456.805.929.870)	-	1.720.967.813.034

21.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo
388.304.927.405 VND	Từ ngày 10 tháng 4 năm 2023 đến ngày 26 tháng 1 năm 2024	13,5 - 14,5	Các quyền sử dụng đất tại Xã Cam Hòa, Xã Cam Lợi và Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của các cá nhân;
			- 165 số đất tại Bảo Lộc, Bảo Lâm thuộc sở hữu của Ông Đoàn Hoài Sơn và Nguyễn Thế Bảo;
			- 100.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của HTC.

(*) Bao gồm trong số dư này là số tiền 399.927.405 VND đã quá hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023. Tuy nhiên, vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Nhóm Công ty đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi vay liên quan đến số tiền này.

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành (*)	VND 182.973.890.568	Từ ngày 13 tháng 4 năm 2023 đến ngày 22 tháng 9 năm 2023	10,6 - 12,5	<ul style="list-style-type: none">- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Căn hộ du lịch nghỉ dưỡng tại Đường Thị Sách, Phường Thới Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu số 31/10/2019/HĐTT/HTC-HTI ngày 31 tháng 10 năm 2019 giữa Công ty và HTC;- 10.000.000 cổ phiếu HTN thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Investment;- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 33.333.047.055 VND của Công ty:<ul style="list-style-type: none">- Quyền sử dụng 5.815m² đất tại thửa đất số 135, tờ bản đồ số 2, Thôn Thủy Triều, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Ân;- Quyền sử dụng 1.602m² đất tại thửa đất số 187 và 189, tờ bản đồ số 20, Thôn Cù Hin, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Ân;- Quyền sử dụng 1.358,3m² đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 20, Thôn Thủy Triều, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh;- Quyền sử dụng 2.481,3m² đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 7, Thôn Cù Hin, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Ông Võ Xuân Bình;- Quyền sử dụng 1.000m² đất tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 7, Thôn Thủy Triều, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Thanh Yên.

(*) Bao gồm trong số dư này là số tiền 177.973.890.568 VND đã quá hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023. Tuy nhiên, vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Nhóm Công ty đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi vay liên quan đến số tiền này.

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn (*)	162.162.727.536 VND	Từ ngày 10 tháng 4 năm 2023 đến ngày 4 tháng 1 năm 2024	7,8 - 10,3	<ul style="list-style-type: none"> - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 47, 64, 108 và 160, tờ bản đồ số 16, Thôn Thủy Triều, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Ân; - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 2, Thôn Thủy Triều, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Ân; - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 28 và 29, tờ bản đồ số 20, Thôn Thủy Triều, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Thanh Tâm; - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ số 2, Thôn Cù Hin, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Thanh Tâm; - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 18, Thôn Thủy Triều, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Thanh Yên; - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 16, Thôn Thủy Triều, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Thị Ngọc Anh; - Phương tiện vận tải với giá trị 19.335.000.000 VND thuộc sở hữu của HTC;
				- Máy móc thiết bị với giá trị 13.386.650.038 VND thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.

(*) Bao gồm trong số dư này là số tiền 66.182.273.183 VND đã quá hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023. Tuy nhiên, vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Nhóm Công ty đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi vay liên quan đến số tiền này.

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	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	123.064.086.209 VND	Từ ngày 29 tháng 3 năm 2024 đến ngày 22 tháng 6 năm 2024	8,5 - 10,0	<ul style="list-style-type: none">- 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 Triều;- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1581; tờ bản đồ số 45, Phường Địa chính Phường Bình Trưng Tây, Quận 2 (theo tài liệu năm 2003) thuộc sở hữu của Công ty TNHH Thế kỷ 21 Bình Trưng Tây;- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 51.523.606.216 VND thuộc sở hữu của HTC;- Phương tiện vận tải với giá trị 11.477.000.000 VND thuộc sở hữu của HTC;- 20 trái phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành thuộc sở hữu của Nhóm Công ty;- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 122 và 124, tờ bản đồ số 10, Phường Lạc Đạo, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận thuộc sở hữu của Bà Trần Thị Minh Tuyết;- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 26, Xã Trung An, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Bà Trần Thị Minh Tuyết.

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)					
21.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)					
Nhóm Công ty có các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động. Chi tiết các khoản vay được trình bày như sau: (tiếp theo)					
Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm		Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh	92.947.345.877 VND	Từ ngày 15 tháng 6 năm 2024 đến ngày 29 tháng 6 năm 2024	10,2 - 10,7		<ul style="list-style-type: none"> - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Dự án Chung cư Cao tầng Sông Đà - Thăng Long tại số 94-96-98, đường số 77, Phường Tân Quy, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Nhóm Công ty; - Quyền sử dụng đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 602, 603, tờ bản đồ số 2, Thôn Thủy Triều, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Ông Trần Trung Chính; - Quyền 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 Hoà Nhơn, Tỉnh Bình Định thuộc sở hữu của HTC.
Ngân hàng thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình (*)	61.571.137.062	Từ ngày 5 tháng 6 năm 2023 đến ngày 18 tháng 7 năm 2023	13,2		<ul style="list-style-type: none"> - 7.900.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land ("HTL") thuộc sở hữu của HTC; - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với tổng giá trị 12.848.763.145 VND của Nhóm Công ty; - 11 số đất tại Quy Nhơn, Bình Định thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Văn Tinh.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định	24.763.298.682	Từ ngày 21 tháng 12 năm 2023 đến ngày 27 tháng 12 năm 2023	7,8		<ul style="list-style-type: none"> - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 9.000.000.000 VND của Nhóm Công ty; - 3.500.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của HTC.
TỔNG CỘNG	1.035.787.413.339				

(*) Bao gồm trong số dư này là số tiền 49.999.996.581 VND đã quá hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023. Tuy nhiên, vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Nhóm Công ty đã được ngân hàng gia hạn thời hạn thanh toán đến ngày 26 và 27 tháng 12 năm 2023.

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND	Từ ngày 4 tháng 7 năm 2024 đến ngày 15 tháng 2 năm 2025	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	488.059.063.097			8,5 - 10,0	<ul style="list-style-type: none">- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 146 Nguyễn Đình Chính, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Ông Lê Ngọc Triều;- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1581; tờ bản đồ số 45, Phường Địa chính Phường Bình Trưng Tây, Quận 2 (theo tài liệu năm 2003) thuộc sở hữu của Công ty TNHH Thế kỷ 21 Bình Trưng Tây;- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 51.523.606.216 VND thuộc sở hữu của HTC;- Phương tiện vận tải với giá trị 11.477.000.000 VND thuộc sở hữu của HTC;- 20 trái phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành thuộc sở hữu của Nhóm Công ty;- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 122 và 124, tờ bản đồ số 10, Phường Lạc Đạo, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận thuộc sở hữu của Bà Trần Thị Minh Tuyết;- Quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 26, Xã Trung An, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Bà Trần Thị Minh Tuyết

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay ngắn hạn dài hạn (tiếp theo)

Nhóm Công ty có các khoản vay dài hạn từ ngân hàng nhằm mục đích mua sắm tài sản cố định. Chi tiết các khoản vay được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh	6.621.336.598 VND	Ngày 5 tháng 7 năm 2024	10,2	<ul style="list-style-type: none">- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Dự án Chung cư Cao tăng Sông Đa – Thăng Long tại số 94-96-98 đường số 77, Phường Tân Quy, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh- 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 Công ty;- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Trái phiếu thường ngắn hạn

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

Tổ chức thu xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt	190.500.000.000	17,8	Ngày 25 tháng 12 năm 2023	- 37.500.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của HTC; - 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.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty đã 37oan thành việc phát hành gói trái phiếu HTNBH2122002, gồm 300.000 trái phiếu không chuyển đổi với tổng giá trị là 300 tỷ VND (mệnh giá: 1 triệu VND/trái phiếu). Cụ thể như sau:

- Ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty phát hành 145.400 trái phiếu không chuyển đổi với tổng giá trị là 145,4 tỷ VND;
- Ngày 7 tháng 1 năm 2022, Nhóm Công ty phát hành 1.000 trái phiếu không chuyển đổi với tổng giá trị là 1 tỷ VND;
- Ngày 13 tháng 1 năm 2022, Nhóm Công ty phát hành 100.000 trái phiếu không chuyển đổi với tổng giá trị 100 tỷ VND; và
- Ngày 20 tháng 1 năm 2022, Nhóm Công ty phát hành 53.600 trái phiếu không chuyển đổi với tổng giá trị là 53,6 tỷ VND.

Các trái phiếu nêu trên sẽ được hoàn trả sau một (1) năm kể từ ngày phát hành, với ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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, Nhóm Công ty cam kết thanh toán gốc và lãi trái phiếu theo kế hoạch như sau:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Trái phiếu thường ngắn hạn (tiếp theo)

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

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

Đối với số tiền lãi: thanh toán theo lãi suất 17,75%/năm, định kỳ 3 tháng/lần vào ngày 5 của tháng (ngày thanh toán đầu tiên là 5 tháng 4 năm 2023). Kỳ lãi cuối cùng sẽ được thanh toán cùng với đợt thanh toán số tiền gốc trái phiếu cuối cùng.

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

Vào ngày 8 tháng 6 năm 2023, do không thu xếp được đủ nguồn vốn để thanh toán cho Đợt 3 và Đợt 4 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 9 tháng 6 năm 2023, các trái chủ đã thông qua Nghị quyết Người sở hữu trái phiếu Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons, quy định sửa đổi thời gian khắc phục vi phạm "Không thanh toán". Theo đó, thời gian khắc phục vi phạm ("thời gian thanh toán mới") như sau:

- Đợt 1: Thanh toán 30% tổng dư nợ và lãi phát sinh đến hạn vào ngày 3 tháng 1 năm 2023, số tiền gốc 90.000.000.000 VND và lãi 8.026.027.397 VND. Nhóm Công ty đã thực hiện việc thanh toán của Đợt 1 này như nêu trên;
- Đợt 2: Vào ngày 25 tháng 3 năm 2023: Công ty đã hoàn tất thanh toán tiếp 5% tiền gốc Trái phiếu đã phát hành, tương ứng số tiền gốc đã thanh toán là 15 tỷ VND;
- Đợt 3, 4, 5 và 6: Mỗi đợt thanh toán 1,5% tiền gốc trái phiếu đã phát hành, tương ứng với số tiền là 4,5 tỷ VND/Đợt, thanh toán vào ngày 25 hàng tháng (ngày thanh toán đầu tiên là ngày 25 tháng 5 năm 2023);
- Đợt 7, 8 và 9: 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);
- Số tiền gốc Trái phiếu còn lại phải thanh toán (tương ứng 29% tổng mệnh giá Trái phiếu đã phát hành với số tiền 87 tỷ VND), Nhóm Công ty thanh toán chậm nhất vào ngày 25 tháng 12 năm 2023.
- 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 31 tháng 5 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2023, Nhóm Công ty đã thanh toán tiền gốc trái phiếu của Đợt 3 nêu trên với số tiền là 4,5 tỷ VND.

Vào ngày 18 tháng 7 năm 2023 và ngày 16 tháng 8 năm 2023, Công ty đã thanh toán tiền gốc trái phiếu của Đợt 4 và Đợt 5 nêu trên với tổng số tiền là 9 tỷ VND.

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 6 năm 2022						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	891.164.110.000	159.880.860.000	20.125.740.520	425.141.884.010	24.626.496.558	1.520.939.091.088
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	128.969.810.117	421.228.771	129.391.038.888
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	7.055.691.404	(7.055.691.404)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(11.759.485.673)	-	(11.759.485.673)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	891.164.110.000	159.880.860.000	27.181.431.924	535.296.517.050	25.047.725.329	1.638.570.644.303
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 6 năm 2023						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	891.164.110.000	159.880.860.000	27.181.431.924	360.549.468.584	25.011.654.477	1.463.787.524.985
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	25.752.542.469	3.043.501	25.755.585.970
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	1.785.251.872	(1.785.251.872)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	(2.297.009.163)	-	(2.297.009.163)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	891.164.110.000	159.880.860.000	28.966.683.796	382.219.750.018	25.014.697.978	1.487.246.101.792

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2023/NQ-DHĐCĐ ngày 10 tháng 6 năm 2023, cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2022 với tổng số tiền là 6.545.923.531 VND. Trong năm 2022, Nhóm Công ty đã tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 2.463.662.496 VND theo quy chế khen thưởng của Hội đồng Quản trị. Theo đó, Nhóm Công ty đã trích bổ sung quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 2.297.009.163 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	89.116.411	89.116.411
Cổ phiếu phổ thông	89.116.411	89.116.411
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	89.116.411	89.116.411

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

22.3 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	22.317.187	25,04	22.317.187	25,04
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Investment	21.424.500	24,04	21.424.500	24,04
Ông Nguyễn Đình Trung	14.997.150	16,83	14.997.150	16,83
Các cổ đông khác	30.377.574	34,09	30.377.574	34,09
TỔNG CỘNG	89.116.411	100	89.116.411	100

22.4 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Vốn cổ phần đã góp		
Ngày 1 tháng 1 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2023	891.164.110.000	891.164.110.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Số đầu kỳ	5.869.658.525	8.386.920.646
Hoàn nhập	(3.665.707.464)	-
Số cuối kỳ	<u>2.203.951.061</u>	<u>8.386.920.646</u>
Trong đó:		
<i>Dự phòng phải trả dài hạn</i>	2.203.951.061	5.880.298.525
<i>Dự phòng phải trả ngắn hạn</i>	-	2.506.622.121

24. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Số đầu kỳ	34.348.888.689	30.226.246.070
Trích lập quỹ	2.297.009.163	11.759.485.673
Sử dụng quỹ	-	(10.100.505.550)
Số cuối kỳ	<u>36.645.897.852</u>	<u>31.885.226.193</u>

25. DOANH THU

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	1.990.127.103.789	3.226.438.843.947
Doanh thu dịch vụ	8.791.242.659	17.745.751.443
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	957.087.000
Doanh thu khác	43.545.000	-
TỔNG CỘNG	<u>1.998.961.891.448</u>	<u>3.245.141.682.390</u>
Trong đó:		
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	1.994.519.992.017	3.163.745.748.719
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	4.441.899.431	81.395.933.671

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	1.990.127.103.789	3.058.231.351.307
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	-	168.207.492.640
TỔNG CỘNG	<u>1.990.127.103.789</u>	<u>3.226.438.843.947</u>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối kỳ	15.661.387.978.337	11.098.591.305.821

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Lợi nhuận từ HĐHTĐT	31.500.000.000	31.500.000.000
Lãi tiền gửi	1.778.638.332	2.705.993.297
Lãi trái phiếu	636.931.507	-
Lãi cho vay	-	2.408.673.972
TỔNG CỘNG	<u>33.915.569.839</u>	<u>36.612.667.269</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>31.500.000.000</i>	<i>33.906.673.972</i>
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	<i>2.415.569.839</i>	<i>2.705.993.297</i>

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Giá vốn hoạt động xây dựng	1.841.770.522.143	2.928.319.163.012
Giá vốn dịch vụ	4.594.098.612	4.709.027.237
Giá vốn bất động sản	-	845.515.730
Giá vốn khác	43.545.000	-
TỔNG CỘNG	<u>1.846.408.165.755</u>	<u>2.931.873.705.979</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí lãi vay	139.835.497.586	106.498.527.475
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	10.397.727.270
Chiết khấu thanh toán	-	120.655.765
TỔNG CỘNG	<u>139.835.497.586</u>	<u>117.016.910.510</u>

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí nhân viên	25.514.706.109	43.750.107.317
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.941.209.741	11.702.692.823
Chi phí khấu hao	2.270.398.515	2.436.211.810
Chi phí khác	2.220.255.330	12.649.459.086
TỔNG CỘNG	<u>36.946.569.695</u>	<u>70.538.471.036</u>

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Thu nhập khác		
Hoàn nhập dự phòng bảo hành	3.665.707.464	-
Khác	165.165.526	566.615.634
Chi phí khác		
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	(308.505.000)	(408.000.000)
Chi phí phạt thuế được điều chỉnh (*)	6.548.183.193	-
Khác	(359.402.186)	(129.439.762)
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẬN	<u>9.706.687.160</u>	<u>29.175.872</u>

(*) Số dư thể hiện khoản tiền phạt thuế được giảm theo Quyết định giải quyết khiếu nại số 22/QĐ-CT-KN của Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh đề ngày 18 tháng 4 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí hoạt động xây dựng	931.461.227.060	2.521.645.028.633
Chi phí nhân viên	50.381.849.034	119.053.808.770
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.852.966.582	38.042.391.445
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12, 13, 14 và 15)	13.289.869.064	13.150.555.584
Giá vốn bất động sản	-	845.515.730
Chi phí khác	2.300.119.842	18.693.168.665
TỔNG CỘNG	<u>1.011.286.031.582</u>	<u>2.711.430.468.827</u>

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và công ty con là 20% thu nhập chịu thuế (2022: 20%).

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí thuế TNDN trong kỳ	11.441.152.524	32.904.464.187
Thuế TNDN trích thừa trong kỳ trước	(17.995.708.354)	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	192.885.271	58.934.931
TỔNG CỘNG	<u>(6.361.670.559)</u>	<u>32.963.399.118</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	19.393.915.411	162.354.438.006
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và công ty con (20%)	3.878.783.082	32.470.887.601
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Chi phí lãi vay không được trừ	7.993.844.057	-
Phân bổ lợi thế thương mại	322.709.356	322.709.356
Chi phí không được trừ	90.724.622	179.948.030
Điều chỉnh giảm tiền phạt thuế	(1.309.636.639)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong kỳ trước	(17.995.708.354)	-
Lỗ hoạt động kinh doanh ở công ty con	556.739.879	-
Khác	100.873.438	(10.145.869)
Chi phí thuế TNDN	(6.361.670.559)	32.963.399.118

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Tiền sử dụng đất chưa nộp	58.143.150.084	58.143.150.084	-	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	3.298.143.910	3.515.083.926	(216.940.016)	(50.253.747)
Chi phí lãi vay không đủ điều kiện vốn hóa	97.505.457	73.450.712	24.054.745	(8.681.184)
TỔNG CỘNG	61.538.799.451	61.731.684.722	(192.885.271)	(58.934.931)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(192.885.271)	(58.934.931)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch Hội đồng Quản trị ("HĐQT")
Ông Trương Văn Việt	Phó chủ tịch HĐQT thường thực
Ông Cao Minh Hiếu	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Thiệu Lê Bình	Thành viên HĐQT
Ông Lê Nguyễn Hoàng Minh	Thành viên độc lập HĐQT (đến ngày 27 tháng 3 năm 2023)
Ông Đặng Văn Vũ Duy	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Võ Văn Thư	Trưởng ban kiểm soát ("BKS") (đến ngày 10 tháng 6 năm 2023)
Bà Nguyễn Thị Loan Anh	Thành viên BKS (đến ngày 10 tháng 6 năm 2023)
Ông Nguyễn Hải Phong	Thành viên BKS (đến ngày 10 tháng 6 năm 2023)
Ông Đặng Văn Vũ Duy	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán ("UBKT") (từ ngày 16 tháng 6 năm 2023)
Ông Thiệu Lê Bình	Thành viên UBKT (từ ngày 16 tháng 6 năm 2023 đến ngày 14 tháng 8 năm 2023)
Ông Trương Văn Việt	Tổng Giám đốc (từ ngày 14 tháng 8 năm 2023)
Ông Trần Tiến Thanh	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 14 tháng 8 năm 2023)
Ông Trần Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 14 tháng 8 năm 2023)
Ông Thiệu Lê Bình	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 14 tháng 8 năm 2023)
Ông Ngô Huy Hiệu	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 14 tháng 8 năm 2023)
Ông Trần Kim Hải	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 14 tháng 8 năm 2023)
Ông Huỳnh Thanh Tứ	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 19 tháng 7 năm 2023)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Investment	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Công ty con của cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khải Huy Quân	Công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Công ty con của cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thương mại Ngọc Lan	Công ty con của cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Địa ốc Kim Cúc	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc BMC Quy Nhơn	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Indec	Công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	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 TNHH Đại Phúc	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Địa ốc Vinh Tiến	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 Đầu tư Ngôi Sao Gia Định	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Kiến trúc Prowind	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Innovation	Công ty có cùng thành viên chủ chốt

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng Lãi phải thu HĐHTĐT	1.001.255.835.436 31.500.000.000	849.009.135.901 31.500.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Dịch vụ xây dựng	456.366.052.612	304.838.226.014
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Dịch vụ xây dựng Mua dịch vụ	297.256.324.000 3.037.127.048	755.319.808.771 -
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Indec (Phúc An Thịnh)	Mua dịch vụ	246.985.320.025	-
Công ty TNHH Đại Phúc	Dịch vụ xây dựng	127.934.487.350	238.119.567.910

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Linh Đàm	Dịch vụ xây dựng	71.658.995.815	76.880.569.140
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	35.655.408.576	79.590.490.305
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản ProHome	Cung cấp dịch vụ	2.301.321.828	-
	Mua dịch vụ	1.439.555.445	-
Công ty Cổ phần Topenland Việt Nam	Phí thuê mặt bằng	1.474.470.600	23.822.479.200
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Mua dịch vụ	1.473.656.654	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây xanh Hưng Lộc	Mua dịch vụ	729.134.456	20.638.933.773
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Retail	Phí quản lý vận hành	424.728.000	3.239.256.697
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Mua nguyên vật liệu	65.113.482	2.563.829.227
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thương Mại Ngọc Lan	Bán vật tư	43.545.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Dịch vụ xây dựng	-	609.907.049.275
Công ty Cổ phần Khải Huy Quân	Dịch vụ xây dựng	-	80.540.756.203
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Dịch vụ xây dựng	-	79.674.497.159
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	Dịch vụ xây dựng	-	65.895.396.538
Công ty TNHH Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	Dịch vụ xây dựng	-	58.608.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Dịch vụ xây dựng	-	28.055.346.731

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		VND	
Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	1.278.759.486.857	1.506.138.086.811
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Dịch vụ xây dựng	437.871.218.803	39.137.226.803
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Dịch vụ xây dựng	433.124.238.643	146.034.219.547
Công ty Cổ phần Khải Huy Quân	Dịch vụ xây dựng	176.082.930.517	181.082.930.517
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	175.806.551.631	148.085.602.197
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	Dịch vụ xây dựng	171.464.375.131	171.464.375.131
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Dịch vụ xây dựng	154.889.848.361	351.183.377.793
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Linh Đàm	Dịch vụ xây dựng	134.014.888.398	107.528.685.063
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Dịch vụ xây dựng	121.754.964.636	154.812.476.967
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Dịch vụ xây dựng	78.575.745.096	122.605.745.096
Công ty Cổ phần Topenland Việt Nam	Phí thuê mặt bằng	29.534.074.019	27.288.943.439
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Dịch vụ xây dựng	19.046.842.748	283.137.511.366
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định	Dịch vụ xây dựng	19.002.324.950	55.002.324.950
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	2.755.621.080
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây xanh Hưng Lộc	Dịch vụ khác	368.960.000	368.960.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thương Mại Ngọc Lan	Dịch vụ xây dựng	47.899.500	-
TỔNG CỘNG		<u>3.237.346.143.164</u>	<u>3.300.872.259.554</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

VND			
Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Indec	Mua dịch vụ xây dựng	1.743.690.183.795	2.095.167.942.119
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Dịch vụ xây dựng	22.449.577.682	22.449.577.682
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây xanh Hưng Lộc	Mua nguyên vật liệu	9.833.716.398	9.651.794.416
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Mua dịch vụ xây dựng	989.254.199	1.173.677.919
TỔNG CỘNG		1.776.962.732.074	2.128.442.992.136
Phải thu ngắn hạn khác			
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	16.648.630.137	52.148.630.137
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Thu hộ tiền bán căn hộ	405.933.372.046	405.738.082.265
	Phạt thanh lý hợp đồng	21.149.610.958	21.149.610.958
	Lãi cho vay	67.785.205	67.785.205
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản ProHome	Tiền thu hộ phí gửi xe	2.452.726.153	-
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Lãi cho vay	2.200.027.397	2.200.027.397
Công ty Cổ phần TopenLand Việt Nam	Chi hộ	780.223.669	725.500.843
Công ty Cổ phần Property X	Chi hộ	46.346.288	-
TỔNG CỘNG		749.278.721.853	782.029.636.805

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản ProHome	Mua dịch vụ	80.189.700.708	93.813.447.374
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Indec	Mua dịch vụ xây dựng	64.054.838.473	166.299.641.199
Công ty Cổ phần Kiến trúc Prowind	Mua dịch vụ	41.735.074.396	41.735.074.396
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thọ	Mua vật liệu	4.999.999.998	4.999.999.998
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây xanh Hưng Lộc	Mua vật liệu	4.244.744.391	5.123.125.378
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Mua dịch vụ	3.287.904.078	-
Công ty Cổ phần Bê tông Hưng Thịnh Bình Định	Mua dịch vụ	3.180.179.190	3.489.402.696
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Mua dịch vụ	2.990.905.490	36.590.387.821
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Mua dịch vụ xây dựng	4.682.199.255	3.274.093.287
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Mua nguyên vật liệu	1.721.109.569	1.860.787.008
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Mua dịch vụ	1.023.479.613	1.023.479.613
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Retail	Mua dịch vụ	879.556.788	2.706.647.567
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Saigon Healthcare	Mua nguyên vật liệu	535.708.000	535.708.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Mua dịch vụ	360.009.273	304.930.035
Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Tiến	Mua dịch vụ	33.000.000	16.500.000
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Hospitality	Mua dịch vụ	12.400.000	12.400.000
TỔNG CỘNG		213.930.809.222	361.785.624.372

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	486.913.586.160	777.382.005.094
Công ty TNHH Đại Phúc	Dịch vụ xây dựng	284.075.022.355	422.802.958.441
Công ty Cổ phần Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	Dịch vụ xây dựng	213.703.360.000	213.703.360.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	Dịch vụ xây dựng	153.820.000.000	102.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Tiến	Dịch vụ xây dựng	107.500.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Dịch vụ xây dựng	90.667.297.828	60.117.297.828
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Dịch vụ xây dựng	-	91.268.665.874
TỔNG CỘNG		1.336.679.266.343	1.767.274.287.237
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ tức	26.780.623.200	26.780.623.200
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Investment	Cổ tức	25.709.400.000	25.709.400.000
Ông Nguyễn Đình Trung	Cổ tức	17.996.580.000	17.996.580.000
Ông Trương Văn Việt	Cổ tức	6.071.948.400	6.071.948.400
Cá nhân khác	Cổ tức	1.922.686.800	1.922.686.800
TỔNG CỘNG		78.481.238.400	78.481.238.400

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		VND	
		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Ông Trần Tiến Thanh	Tổng Giám đốc	925.700.000	1.487.000.000
Ông Huỳnh Thanh Tứ	Phó Tổng Giám đốc	840.500.000	1.410.000.000
Ông Trần Kim Hải	Phó Tổng Giám đốc	636.500.000	1.025.000.000
Ông Ngô Huy Hiệu	Phó Tổng Giám đốc	564.500.000	906.000.000
Ông Lê Quỳnh Mai	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 7 tháng 6 năm 2022)	-	754.000.000
TỔNG CỘNG		<u>2.967.200.000</u>	<u>5.582.000.000</u>

Thù lao của các thành viên HĐQT, BKS, UBKT và Thư ký Hội đồng Quản trị trong kỳ như sau:

		VND	
		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch	54.000.000	20.000.000
Ông Trương Văn Việt	Phó chủ tịch	43.200.000	16.000.000
Ông Cao Minh Hiếu	Phó chủ tịch	43.200.000	16.000.000
Ông Lê Nguyễn Hoàng Minh	Thành viên độc lập đến ngày 27 tháng 3 năm 2023	12.780.000	10.000.000
Ông Đặng Văn Vũ Duy	Thành viên độc lập	27.000.000	10.000.000
Ông Thiệu Lê Bình	Thành viên	27.000.000	10.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Long	Thư ký Hội đồng Quản trị	27.000.000	52.000.000
Ông Võ Văn Thư	Trưởng BKS (đến ngày 10 tháng 6 năm 2023)	24.375.000	10.000.000
Bà Nguyễn Thị Loan Anh	Thành viên BKS (đến ngày 10 tháng 6 năm 2023)	24.375.000	10.000.000
Ông Nguyễn Hải Phong	Thành viên BKS (đến ngày 10 tháng 6 năm 2023)	24.375.000	10.000.000
Ông Đặng Văn Vũ Duy	Chủ tịch UBKT (từ ngày 16 tháng 6 năm 2023)	-	-
Ông Thiệu Lê Bình	Thành viên UBKT (từ ngày 16 tháng 6 năm 2023 đến ngày 14 tháng 8 năm 2023)	-	-
TỔNG CỘNG		<u>307.305.000</u>	<u>164.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	25.752.542.469	128.952.960.723
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(10.317.584.809)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	25.752.542.469	118.652.225.308
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	89.116.411	89.116.411
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	289	1.331

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán này để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận giữ lại của năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 6 năm 2023.

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

34. CÁC CAM KẾT

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Đến 1 năm	676.600.000	2.734.000.000
Từ 1 đến 5 năm	-	108.000.000
TỔNG CỘNG	676.600.000	2.842.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

VND

	Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh bất động sản	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023			
Doanh thu bộ phận	1.990.170.648.789	8.791.242.659	1.998.961.891.448
Lợi nhuận (lỗ) bộ phận	20.483.463.932	(1.089.548.521)	19.393.915.411
Các thông tin bộ phận khác			
Khấu hao và hao mòn	(7.082.223.673)	(6.207.645.391)	(13.289.869.064)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023			
Tài sản bộ phận	6.469.323.100.652	1.207.550.206.004	7.676.873.306.656
Nợ phải trả bộ phận	5.686.698.177.090	502.929.027.774	6.189.627.204.864
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022			
Doanh thu bộ phận	3.226.486.843.947	18.654.838.443	3.245.141.682.390
Lợi nhuận bộ phận	152.560.900.868	9.793.537.138	162.354.438.006
Các thông tin bộ phận khác			
Khấu hao và hao mòn	(6.839.388.263)	(4.697.620.541)	(11.537.008.804)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022			
Tài sản bộ phận	7.965.085.669.976	1.209.095.744.763	9.174.181.414.739
Nợ phải trả bộ phận	7.207.771.284.712	502.622.605.042	7.710.393.889.754

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

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



Vũ Thị Gái
Người lập



Nguyễn Lê Xuân
Kế toán trưởng



Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023