

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 58

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 53 Trần Quốc Thảo, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và văn phòng đại diện tại số 193B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch	
Ông Trương Văn Việt	Phó Chủ tịch thường trực	
Ông Cao Minh Hiếu	Phó Chủ tịch	từ nhiệm ngày 4 tháng 1 năm 2024
Ông Thiệu Lê Bình	Thành viên	
Ông Đặng Văn Vũ Duy	Thành viên độc lập	
Ông Lê Nguyễn Hoàng Minh	Thành viên độc lập	từ nhiệm ngày 27 tháng 3 năm 2023

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Võ Văn Thư	Trưởng ban	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 năm 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 năm 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	bổ nhiệm ngày 14 tháng 8 năm 2023
Ông Trần Kim Hải	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 20 tháng 12 năm 2023
Ông Huỳnh Thanh Tứ	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 14 tháng 8 năm 2023
	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 14 tháng 8 năm 2023
	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 năm 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Hùng Văn Việt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 11903156/66903229-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons ("Công ty") và công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



Thái Trọng Cang
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4139-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.042.757.009.144	8.578.523.302.636
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	104.123.160.667	83.788.936.248
111	1. Tiền		95.054.826.700	30.691.894.894
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.068.333.967	53.097.041.354
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		19.682.449.817	84.374.781.580
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.1	19.682.449.817	84.374.781.580
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.815.623.712.431	6.422.671.629.421
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.219.052.499.171	3.438.561.769.654
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.699.063.718.757	2.201.208.495.965
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	923.327.530.570	808.721.399.869
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7, 8	(25.820.036.067)	(25.820.036.067)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.009.921.525.980	1.821.810.688.109
141	1. Hàng tồn kho		1.009.921.525.980	1.821.810.688.109
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		93.406.160.249	165.877.267.278
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		62.926.504	1.329.244.352
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	93.343.233.745	164.548.022.926
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		579.376.116.234	595.658.112.103
210	I. Phải thu dài hạn		29.670.000.000	29.760.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	29.670.000.000	29.760.000.000
220	II. Tài sản cố định		250.867.343.201	257.663.729.551
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	250.867.343.201	257.477.223.615
222	Nguyên giá		335.924.193.402	325.077.588.857
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(85.056.850.201)	(67.600.365.242)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	186.505.936
228	Nguyên giá		705.767.800	705.767.800
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(705.767.800)	(519.261.864)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	204.541.928.313	209.244.905.684
231	1. Nguyên giá		218.603.834.786	218.603.834.786
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(14.061.906.473)	(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		74.296.844.720	78.989.476.868
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		685.503.191	1.929.097.731
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	61.509.740.674	61.731.684.722
269	3. Lợi thế thương mại	14	12.101.600.855	15.328.694.415
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.622.133.125.378	9.174.181.414.739

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.102.187.245.103	7.710.393.889.754
310	I. Nợ ngắn hạn		5.926.702.433.339	7.702.829.858.549
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	1.831.595.769.066	2.416.980.801.379
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	1.223.571.089.193	1.769.434.105.497
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	236.946.763.092	266.584.397.351
314	4. Phải trả người lao động		2.293.213.130	21.491.359.415
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	411.215.075.573	489.023.834.113
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	299.780.382.556	167.334.601.625
320	7. Vay ngắn hạn	20	1.882.809.103.727	2.537.631.870.480
322	8. Quý khen thưởng, phúc lợi	23	38.491.037.002	34.348.888.689
330	II. Nợ dài hạn		175.484.811.764	7.564.031.205
337	1. Phải trả dài hạn khác		1.414.096.080	1.694.372.680
338	2. Vay dài hạn	20	169.082.429.841	-
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	22	4.988.285.843	5.869.658.525
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.519.945.880.275	1.463.787.524.985
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	1.519.945.880.275	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		414.647.917.194	360.549.468.584
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		356.467.207.549	299.387.013.733
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		58.180.709.645	61.162.454.851
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		25.286.309.285	25.011.654.477
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.622.133.125.378	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 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	2.681.482.517.419	5.464.513.886.105
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	2.681.482.517.419	5.464.513.886.105
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(2.459.227.311.081)	(5.029.396.979.605)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		222.255.206.338	435.116.906.500
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	143.379.821.214	74.050.865.518
22 23	6. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	26	(252.262.042.830) (252.061.328.522)	(244.647.945.073) (225.094.334.763)
25	7. Chi phí bán hàng		(1.155.947.602)	-
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(66.662.580.032)	(132.531.283.743)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		45.554.457.088	131.988.543.202
31	10. Thu nhập khác	28	3.830.874.492	2.841.807.213
32	11. Chi phí khác	28	1.680.452.029	(10.786.959.243)
40	12. (Lỗ) lợi nhuận khác	28	5.511.326.521	(7.945.152.030)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		51.065.783.609	124.043.391.172
51	14. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hiện hành	30.1	9.456.664.042	(59.547.422.153)
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30.3	(221.944.048)	(484.693.753)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		60.300.503.603	64.011.275.266



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		60.025.848.795	63.626.117.347
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		274.654.808	385.157.919
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	32	653	641
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	32	653	641



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 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		51.065.783.609	124.043.391.172
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	11, 12 13, 14	26.899.195.923	26.804.818.419
03	Hoàn nhập dự phòng		(881.372.682)	(2.517.262.121)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(65.709.686.155)	(64.962.823.814)
06	Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		252.061.328.522	244.527.289.308
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		263.435.249.217	327.895.412.964
09	Tăng các khoản phải thu		593.794.065.908	(1.166.657.720.721)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		811.889.162.129	(752.400.177.962)
11	Tăng các khoản phải trả		(1.109.755.467.285)	850.280.763.755
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		2.509.912.388	4.893.067.227
14	Lãi vay và lãi hợp đồng hợp tác đầu tư đã trả		(242.213.788.079)	(230.918.522.765)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(11.856.481.128)	(42.187.889.523)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	-	(10.100.505.550)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		307.802.653.150	(1.019.195.572.575)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(13.778.750.000)	(10.633.698.901)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		636.363.636	-
23	Tiền gửi có kỳ hạn, cho vay và tiền chi góp vốn hợp tác đầu tư		(9.000.000.000)	(94.200.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		98.617.914.554	146.200.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi và lãi hợp đồng hợp tác đầu tư		121.796.379.991	76.969.336.495
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		198.271.908.181	118.335.637.594
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	20	3.008.603.228.906	4.243.748.819.793
34	Tiền trả nợ gốc vay	20	(3.494.343.565.818)	(3.687.225.193.841)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(485.740.336.912)	556.523.625.952

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		20.334.224.419	(344.336.309.029)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		83.788.936.248	428.125.245.277
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	104.123.160.667	83.788.936.248



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 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102056613 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT TP. HCM") cấp ngày 7 tháng 12 năm 2007, sau đó được điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0305371707 vào ngày 28 tháng 8 năm 2010, và lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 20 vào ngày 16 tháng 8 năm 2023.

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 53 Trần Quốc Thảo, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và Văn phòng đại diện tại số 193B 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 31 tháng 12 năm 2023 là 286 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 668 người).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có một công ty con là Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu ("CKXD Bình Triệu").

CKXD Bình Triệu là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0301888974 do SKHĐT TP. HCM cấp ngày 29 tháng 12 năm 1999 và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. CKXD Bình Triệu có trụ sở chính đăng ký tại số 207C Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của CKXD Bình Triệu là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 95,24% quyền sở hữu và quyền biểu quyết tại CKXD Bình Triệu.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Các khoản phải thu*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được 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.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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 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.

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Trung tâm thương mại 47 năm

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

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.

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

3.10 *Khoản đầu tư*

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.11 *Lợi thế thương mại*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Chi phí đi vay

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

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

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thông tin bộ phận

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.286.902.138	2.235.420.799
Tiền gửi ngân hàng (*)	92.767.924.562	28.456.474.095
Các khoản tương đương tiền (**)	9.068.333.967	53.097.041.354
TỔNG CỘNG	104.123.160.667	83.788.936.248

(*) Một phần tiền gửi ngân hàng đã được dùng làm tài sản thế chấp nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1 và 20.2).

(**) Số cuối năm trình bày khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất dao động từ 2,8% đến 4,3%/năm. Nhóm Công ty đã thế chấp toàn bộ số dư này nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1 và 20.2).

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

5.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Số cuối năm trình bày khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc từ sáu (6) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất dao động từ 2,8% đến 6,5%/năm. Nhóm Công ty đã thế chấp toàn bộ số dư này nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1 và 20.2).

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

Số cuối năm trình bày khoản đầu tư vào hai mươi (20) trái phiếu BIDLH2229024 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 1.000.000.000 VND, có kỳ hạn 7 năm (từ ngày 26 tháng 8 năm 2022 đến 26 tháng 8 năm 2029) và lãi suất 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 20.1 và 20.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	3.080.505.439.771	3.300.872.259.554
Phải thu từ các bên khác	138.547.059.400	137.689.510.100
- Khách hàng mua căn hộ	126.479.603.945	126.873.296.463
- Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải	8.620.506.122	8.620.506.122
- Các bên khác	3.446.949.333	2.195.707.515
TỔNG CỘNG	3.219.052.499.171	3.438.561.769.654
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.225.264.067)	(10.225.264.067)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.208.827.235.104	3.428.336.505.587

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 20.1).

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.650.569.326.122	2.128.442.992.136
Trả trước cho các bên khác	48.494.392.635	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	35.494.392.635	59.765.503.829
TỔNG CỘNG	1.699.063.718.757	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	1.683.468.946.757	2.185.613.723.965

8. NỢ QUÁ HẠN VÀ KHẢ NĂNG THU HỒI THẤP

	VND		
	Số cuối năm và số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi ước tính
Quá hạn 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 và trả trước cho người bán:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm và số cuối năm	25.820.036.067	25.820.036.067

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	923.327.530.570	808.721.399.869
Phải thu tiền thu hộ bán các căn hộ Dự án Richmond City	407.236.131.538	406.838.574.258
Phải thu góp vốn Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") (i)	275.750.000.000	300.000.000.000
Đặt cọc nhận chuyển nhượng dự án (ii)	117.490.000.000	-
Phải thu khoản nhận hỗ trợ bù đắp tài chính	77.336.850.973	-
Lợi nhuận từ HĐHTĐT (i)	17.612.616.550	52.148.630.137
Tạm ứng nhân viên	6.851.392.476	8.033.492.753
Phạt thanh lý hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	21.149.610.958
Khác	21.050.539.033	20.551.091.763
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>779.727.727.418</i>	<i>782.029.636.805</i>
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>143.599.803.152</i>	<i>26.691.763.064</i>
Dài hạn	29.670.000.000	29.760.000.000
Ký quỹ, ký cược thực hiện dự án (iii)	28.700.000.000	28.700.000.000
Đặt cọc thuê văn phòng	970.000.000	1.060.000.000
TỔNG CỘNG	952.997.530.570	838.481.399.869

- (i) Đây là khoản hợp tác đầu tư giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn ("HTQN"), một công ty con của công ty có cùng thành viên Hội đồng Quản trị với Nhóm Công ty, theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 16/2020/HTĐT/HTN-HTQN ngày 16 tháng 1 năm 2020 và phụ lục điều chỉnh, nhằm mục đích đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Tổ hợp Du lịch Thương mại Giải trí Merry Land Quy Nhơn tại Thôn Hải Giang, Xã Nhơn Hải, thuộc Khu kinh tế Nhơn Hội, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định. Theo đó, Nhóm Công ty sẽ nhận được lợi nhuận theo tỷ lệ được quy định trên hợp đồng. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, dự án này vẫn đang trong giai đoạn xây dựng.
- (ii) Đây là khoản đặt cọc nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu thương mại Amata tại Phường Long Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng Hợp tác số 1110/HĐ-HTĐT ngày 11 tháng 10 năm 2023 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hòa.
- (iii) Số cuối năm thể hiện khoản ký quỹ theo Công văn số 6549/SKHĐT-ĐKĐT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh - Sở Kế hoạch và Đầu tư ngày 1 tháng 8 năm 2016, Nhóm Công ty đã ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Richmond City vào tài khoản của Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định.

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí các công trình dở dang (i)	929.397.095.571	1.703.193.013.885
Bất động sản dở dang (ii)	79.680.419.845	79.697.527.084
Công cụ, dụng cụ	844.010.564	37.942.216.323
Thành phẩm bất động sản hoàn thành	-	977.930.817
TỔNG CỘNG	1.009.921.525.980	1.821.810.688.109

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính 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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Công trình Khải Vy	182.933.126.006	215.970.383.188
Công trình Resort Phát Đạt	158.292.438.463	151.384.626.365
Linh Dam Apartment	53.009.682.199	17.476.036.721
Công trình Melody of the sea	42.417.222.644	42.417.222.644
Công trình Lũy Bán Bích	40.511.943.225	40.086.049.586
Công trình Merry Land - Hollywood Hills	39.369.993.730	36.623.509.367
Công trình Hưng Thịnh Residential	38.700.108.334	31.006.622.737
Công trình Angel Island - Sông Tiên	33.487.919.141	27.086.505.053
Công trình Khách sạn Tam Quan	30.993.605.603	30.099.748.216
Công trình Trung Sơn 3.4 - Trung tâm văn hoá	29.063.493.717	29.063.493.717
Công trình Khách sạn Phát Đạt	26.181.017.147	16.846.732.233
Công trình Ghềnh Ráng - Nhà liền kề	18.893.021.120	17.731.263.789
Các công trình khác	235.543.524.242	1.096.696.463.860
TỔNG CỘNG	929.397.095.571	1.752.488.657.476

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
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	12.695.737.475	12.712.844.714
Trong đó:		
- Chi phí xây dựng	2.891.223.453	9.287.607.677
- Chi phí tiền sử dụng đất	8.892.571.474	2.891.223.453
- Chi phí lãi vay vốn hóa	192.523.015	192.523.015
- Chi phí khác	719.419.533	341.490.569
TỔNG CỘNG	79.680.419.845	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 20.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. 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
Số đầu năm	218.469.874.946	97.118.326.452	7.129.744.149	2.359.643.310	325.077.588.857
Mua mới trong năm	-	13.778.750.000	-	-	13.778.750.000
Thanh lý trong năm	-	-	(2.932.145.455)	-	(2.932.145.455)
Số cuối năm	<u>218.469.874.946</u>	<u>110.897.076.452</u>	<u>4.197.598.694</u>	<u>2.359.643.310</u>	<u>335.924.193.402</u>
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	4.472.874.083	696.401.240	393.970.582	5.563.245.905
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(11.984.726.731)	(50.023.243.333)	(4.445.689.230)	(1.146.705.948)	(67.600.365.242)
Khấu hao trong năm	(4.672.676.254)	(12.917.622.623)	(560.924.228)	(631.395.951)	(18.782.619.056)
Thanh lý trong năm	-	-	1.326.134.097	-	1.326.134.097
Số cuối năm	<u>(16.657.402.985)</u>	<u>(62.940.865.956)</u>	<u>(3.680.479.361)</u>	<u>(1.778.101.899)</u>	<u>(85.056.850.201)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>206.485.148.215</u>	<u>47.095.083.119</u>	<u>2.684.054.919</u>	<u>1.212.937.362</u>	<u>257.477.223.615</u>
Số cuối năm	<u>201.812.471.961</u>	<u>47.956.210.496</u>	<u>517.119.333</u>	<u>581.541.411</u>	<u>250.867.343.201</u>
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 20.2)	10.379.383.355	-	-	-	10.379.383.355

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND
Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Số đầu năm và số cuối năm 705.767.800

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm (519.261.864)

Hao mòn trong năm (186.505.936)

Số cuối năm (705.767.800)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 186.505.936

Số cuối năm -

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND
Trung tâm thương mại

Nguyên giá:

Số đầu năm và số cuối năm 218.603.834.786

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm (9.358.929.102)

Khấu hao trong năm (4.702.977.371)

Số cuối năm (14.061.906.473)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 209.244.905.684

Số cuối năm 204.541.928.313

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	26.651.656.370	36.103.633.669
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(11.157.823.876)	(20.165.407.285)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của tài sản này, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>32.270.935.608</u>
Giá trị phân bổ lũy kế:	
Số đầu năm	(16.942.241.193)
Phân bổ trong năm	<u>(3.227.093.560)</u>
Số cuối năm	<u>(20.169.334.753)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>15.328.694.415</u>
Số cuối năm	<u>12.101.600.855</u>

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên khác	1.783.707.371.554	2.055.730.885.007
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Hải Đăng Thái Bình	341.566.448.185	658.496.568.561
- Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng Thanh Vinh	150.404.688.015	178.699.456.172
- Các bên khác	1.291.736.235.354	1.218.534.860.274
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	<u>47.888.397.512</u>	<u>361.249.916.372</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.831.595.769.066</u>	<u>2.416.980.801.379</u>

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.209.502.104.193	1.767.274.287.237
Tạm ứng từ các khách hàng khác	14.068.985.000	2.159.818.260
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Kim Lan	14.000.000.000	-
- Tạm ứng tiền mua căn hộ	-	2.090.833.260
- Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn	<u>68.985.000</u>	<u>68.985.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.223.571.089.193</u>	<u>1.769.434.105.497</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Tiền sử dụng đất (*)	168.260.358.146	-	-	168.260.358.146
Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.545.400.191	22.125.252.507	(50.882.990.994)	9.787.661.704
Thuế giá trị gia tăng	(164.548.022.926)	(168.877.927.649)	240.082.716.830	(93.343.233.745)
Thuế thu nhập cá nhân	1.626.144.560	1.804.516.305	(2.684.412.077)	746.248.788
Các thuế khác	58.152.494.454	7.018.677.180	(7.018.677.180)	58.152.494.454
TỔNG CỘNG	102.036.374.425	(137.929.481.657)	179.496.636.579	143.603.529.347
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu</i>	<i>(164.548.022.926)</i>			<i>(93.343.233.745)</i>
<i>Phải nộp</i>	<i>266.584.397.351</i>			<i>236.946.763.092</i>

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả công trình dở dang	174.193.457.249	262.003.028.732
Trích trước tiền sử dụng đất (*)	208.445.742.258	208.445.742.258
Chi phí lãi vay	26.945.659.145	16.764.846.202
Khác	1.630.216.921	1.810.216.921
TỔNG CỘNG	411.215.075.573	489.023.834.113

(*) Trong năm 2020, Nhóm Công ty đã ước tính giá trị tiền 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 tiền sử dụng đất của Dự án Richmond City với số tiền là 208.445.742.258 VND. Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty chưa nhận được thông báo chính thức từ các cơ quan quản lý về việc xác định chính xác giá trị tiền sử dụng đất của Dự án Richmond City.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Chuyển nhượng đặt cọc dự án (*)	117.490.000.000	-
Cổ tức phải trả (**)	111.227.002.200	111.227.002.200
Quý bảo tri	46.620.037.668	46.620.037.668
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn	22.032.760.140	9.444.561.757
Khác	2.410.582.548	43.000.000
TỔNG CỘNG	299.780.382.556	167.334.601.625
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>195.971.238.400</i>	<i>78.481.238.400</i>
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>103.809.144.156</i>	<i>88.853.363.225</i>

(*) Đây là khoản phải trả một bên liên quan do Nhóm Công ty nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu thương mại Amata tại Phường Long Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng Hợp tác số 1110/HĐ-HTĐT ngày 11 tháng 10 năm 2023 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hòa.

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

Vào ngày 11 tháng 10 năm 2022, Hội đồng Quản trị ("HĐQT") 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, HĐQT Công ty ban hành Nghị quyết số 12/NQ-HĐQT/2022 về việc điều chỉnh lần thứ 1 thời gian thanh toán cổ tức năm 2021 đến ngày 5 tháng 12 năm 2022.

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

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả nợ gốc vay trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
Vay ngắn hạn	2.537.631.870.480	1.963.922.829.211	(3.092.961.446.570)	474.215.850.606	1.882.809.103.727
Vay ngân hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)	2.237.631.870.480	1.678.922.829.211	(2.684.961.446.570)	474.215.850.606	1.705.809.103.727
Trái phiếu thường ngắn hạn (Thuyết minh số 20.3)	300.000.000.000	-	(123.000.000.000)	-	177.000.000.000
Vay bên khác	-	285.000.000.000	(285.000.000.000)	-	-
Vay dài hạn	-	1.044.680.399.695	(401.382.119.248)	(474.215.850.606)	169.082.429.841
Vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh số 20.2)	-	1.044.680.399.695	(401.382.119.248)	(474.215.850.606)	169.082.429.841
TỔNG CỘNG	2.537.631.870.480	3.008.603.228.906	(3.494.343.565.818)	-	2.051.891.533.568

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	605.895.791.838 VND	Từ ngày 10 tháng 2 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	9,5 - 10	- 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); - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 51.523.606.216 VND thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh ("HTC"); - Phương tiện vận tải với giá trị 10.671.000.000 VND thuộc sở hữu của HTC; - 20 trái phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành thuộc sở hữu của Nhóm Công ty; - 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, TP. HCM thuộc sở hữu của Bà Trần Thị Minh Tuyết; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ công trình Khải Vy.

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

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

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	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	387.302.382.966	Từ ngày 15 tháng 1 năm 2024 đến ngày 29 tháng 11 năm 2024	12 - 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 sô đất tại Bảo Lộc, Bảo Lâm thuộc sở hữu của Ông Đoàn Hoài Sơn và Ông Nguyễn Thế Bảo; - 100.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land ("HTL") thuộc sở hữu của HTC; - 25 sô đất tại Bảo Lộc, Bảo Lâm thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Thế Bảo; - Các quyền sử dụng đất tại Thôn Quảng Bằng, Xã Phi Tô, Huyện Lâm Hà, Tỉnh Lâm Đồng thuộc sở hữu của các cá nhân.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Hồ Chí Minh	346.217.597.818	Từ ngày 15 tháng 10 năm 2024 đến ngày 17 tháng 10 năm 2024	10,15	- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng các hạng mục thuộc công trình Khu căn hộ khách sạn Kim Cúc tại Lô DV2 thuộc Khu đô thị - Thương mại - Dịch vụ phía Tây đường An Dương Vương, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định số 0107/HĐTT/HTI-KC ngày 1 tháng 7 năm 2019 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng khu Shophouse Hải Giang (1.164 căn) thuộc dự án Khu du lịch Hải Giang Merry Land (Shophouse) tại Thôn Hải Giang, Xã Nhơn Hải, Thành phố Quy Nhơn, Khu Kinh tế Nhơn Hội, Tỉnh Bình Định số 0203/2020/HĐTC/HTQN-HTI ngày 2 tháng 3 năm 2020 giữa Nhóm Công ty và HTQN; - 20.000.000 cổ phiếu HTL thuộc sở hữu của Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngọc.

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

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

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	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quần đội - Chi nhánh Sài Gòn	143.977.533.562	Từ ngày 13 tháng 7 năm 2024 đến ngày 27 tháng 12 năm 2024	9,5 - 10,4	<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; <ul style="list-style-type: none">- Phương tiện vận tải với giá trị 18.193.333.333 VND thuộc sở hữu của HTC;- Máy móc thiết bị với giá trị 12.896.400.000 VND thuộc sở hữu của Nhóm Công ty;- Số dư tài khoản tiền gửi không kỳ hạn với tổng giá trị 28,4 tỷ VND của Nhóm Công ty;- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng công trình số 25/11/2020/HĐTT/VH-HTI ngày 25/11/2020 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa ("Tân Văn Hoa");- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng công trình số 2510/HĐTC/2017 ngày 25/10/2017 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh ("Địa ốc Hưng Thịnh");- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng công trình số 07/07/HĐTC/2016 ngày 07/07/2016 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Khải Huy Quân.

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

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

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	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh	128.032.241.447	Từ ngày 11 tháng 6 năm 2024 đến ngày 5 tháng 7 năm 2024	8,35 - 8,65	- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 3 bất động sản tại địa chỉ (i) số 94 đường 77, Phường Tân Quy, Quận 7, thửa đất số 227 - 1, tờ bản đồ 5B; (ii) số 96 - 98 Đường 77, KP 1, Phường Tân Quy, Quận 7, thửa đất số 510, tờ bản đồ 21; (iii) bất động sản tại Phường Tân Quy, Quận 7 thuộc thửa đất số 508, tờ bản đồ 21; - 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; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng công trình số 0106/2020/HĐTT/HTQN-HTI giữa Nhóm Công ty và HTQN.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình	48.910.366.135	Từ ngày 26 tháng 6 năm 2024 đến ngày 27 tháng 6 năm 2024	9,6	- 7.900.000 cổ phiếu HTL thuộc sở hữu của HTC; - 11 số đất tại Quy Nhơn, Bình Định thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Văn Tinh.

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

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

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	Số cuối năm	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 45.473.189.961	Từ ngày 12 tháng 7 năm 2024 đến ngày 28 tháng 12 năm 2024	9,4 - 10,6	- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Căn hộ du lịch nghỉ dưỡng tại Đường Thi Sách, Phường Thăng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu số 3110/2019/HĐTT/HTC-HTI ngày 31 tháng 10 năm 2019 giữa Nhóm Công ty và HTC; - 10.000.000 cổ phiếu HTN thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Investment ("HTI"); - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 27 tỷ VND của Nhóm Công ty; - Quyền sử dụng 5.815m ² 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 1.602m ² 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 Ngọc Anh; - Quyền sử dụng 1.358,3m ² 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 2.481,3m ² 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 1.000m ² đất tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 7, Thôn Thủy Triều, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Thanh Yên; - Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng Nguyên tắc số 0101/HĐNT/HTN-KT ngày 31 tháng 3 năm 2023 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh liên quan đến việc đặt cọc để chuyển nhượng Sân thượng mặt thuộc Dự án Khu dân cư và Thương mại hỗn hợp Khải Vy.

TỔNG CỘNG 1.705.809.103.727

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 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	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vương - Chi nhánh Bến Thành	150.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 7 năm 2026 đến ngày 12 tháng 7 năm 2026	13,6	<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 Thi Sách, Phường Thới Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu số 3110/2019/HĐTT/HTC-HTI ngày 31 tháng 10 năm 2019 giữa Nhóm Công ty và HTC;- 10.000.000 cổ phiếu HTN thuộc sở hữu của HTI;- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 27 tỷ VND của Nhóm 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;
				<ul style="list-style-type: none">- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng Nguyên tắc số 0101/HĐNT/HTN-KT ngày 31 tháng 3 năm 2023 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh liên quan đến việc đặt cọc để chuyển nhượng Sân thương mại thuộc Dự án Khu dân cư và Thương mại hỗn hợp Khải Vy.

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 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	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn	15.427.072.373	Ngày 4 tháng 1 năm 2025	9,5	<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 Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh;- Phương tiện vận tải với giá trị 18.193.333.333 VND thuộc sở hữu của HTC;- Máy móc thiết bị với giá trị 10.379.383.355 VND thuộc sở hữu của Nhóm Công ty;- Tài khoản tiền gửi không kỳ hạn với tổng giá trị 28,4 tỷ VND của Nhóm Công ty;- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng công trình số 2511/2020/HĐTT/TVH-HTI ngày 25/1/2020 giữa Nhóm Công ty và Tân Văn Hoa;- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng công trình số 2510/HĐTC/2017 ngày 25/10/2017 giữa Nhóm Công ty và Địa ốc Hưng Thịnh;- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng công trình số 07/07/HĐTC/2016 ngày 07/07/2016 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Khải Huy Quân.

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 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	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND		%/ năm	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	3.655.357.468	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2025 đến ngày 20 tháng 1 năm 2025	10	- 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); - 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 10.671.000.000 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, TP. HCM thuộc sở hữu của Bà Trần Thị Minh Tuyết; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ công trình Khai Vay.

TỔNG CỘNG 169.082.429.841

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.3 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	Số cuối năm	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Tài sản thế chấp
	VND	%/năm		
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ròng Việt	177.000.000.000	17,75	Ngày 31 tháng 3 năm 2024	- 37.500.000 cổ phiếu HTL 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.

Nhóm Công ty đã phát hành gói trái phiếu HTNBH2122002, gồm 300.000 trái phiếu không chuyển đổi với tổng giá trị là 300 tỷ VND (mệnh giá: 1 triệu VND/trái phiếu). Cụ thể như sau:

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

Các trái phiếu nêu trên sẽ được hoàn trả sau một (1) năm kể từ ngày phát hành, với ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2022. Các trái phiếu này được đảm bảo bằng các cổ phiếu HTN và HTL thuộc sở hữu của HTC, chịu lãi suất cố định là 10,5%/năm. Tiền lãi sẽ được trả theo kỳ 3 tháng.

Theo Nghị quyết Người sở hữu trái phiếu Công ty ("HTI") ngày 12 tháng 1 năm 2023, Công ty Cổ phần Chứng khoán Ròng Việt ("Ròng Việt") và các trái chủ do Ròng 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.

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.3 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 HTI, 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).
- 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, 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 9 tháng 6 năm 2023, các trái chủ đã thông qua Nghị quyết Người sở hữu trái phiếu HTI, 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, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc thanh toán tiếp 5% số tiền gốc, tương ứng với 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 còn lại phải thanh toán (tương ứng 29% tổng mệnh giá trái phiếu đã phát hành với số tiền là 87 tỷ VND), Nhóm Công ty sẽ 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, Nhóm 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.3 Trái phiếu thường ngắn hạn (tiếp theo)

Vào ngày 23 tháng 10 năm 2023, do không thu xếp được đủ nguồn vốn để thanh toán cho Đợt 7, Đợt 8 và Đợt 9 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 23 tháng 10 năm 2023, các trái chủ đã thông qua Nghị quyết Người sở hữu trái phiếu HTI, 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") đối với số tiền gốc trái phiếu còn lại (59% tổng mệnh giá trái phiếu đã phát hành) với số tiền là 177 tỷ VND và tiền lãi trái phiếu của kỳ ngày 5 tháng 10 năm 2023 và tiền lãi phát sinh chưa thanh toán, Nhóm Công ty sẽ thanh toán chậm nhất vào các ngày như sau:

- Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023: Thanh toán toàn bộ tiền lãi trái phiếu phát sinh đến ngày này, gồm tiền lãi của đợt thanh toán ngày 5 tháng 10 năm 2023 và tiền lãi quá hạn phát sinh tính trên tiền lãi chậm thanh toán. Tiền lãi trái phiếu phát sinh tính từ ngày 5 tháng 10 năm 2023 cho đến nhưng không bao gồm ngày 31 tháng 12 năm 2023.
- Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024: Thanh toán toàn bộ tiền gốc trái phiếu với số tiền 177 tỷ VND (59% tổng mệnh giá còn lại) và toàn bộ tiền lãi trái phiếu phát sinh tính từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 cho đến nhưng không bao gồm ngày 31 tháng 3 năm 2024.

Vào ngày 22 tháng 3 năm 2024, dựa trên kế hoạch dòng tiền và kế hoạch tái cơ cấu trong Tập đoàn Hưng Thịnh, Nhóm Công ty đã làm việc với Ròng Việt và Trái chủ để xin ý kiến về việc sửa đổi thời gian khắc phục vi phạm điều khoản "Không thanh toán". Theo đó, Nhóm Công ty đề xuất điều chỉnh thời gian thanh toán đối với số tiền gốc trái phiếu còn lại là 177 tỷ VND và tiền lãi trái phiếu như sau:

- Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024, Nhóm Công ty sẽ thanh toán toàn bộ tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc trái phiếu còn lại (177 tỷ VND) theo lãi suất 10,5%/năm (tương đương với 4.633.520.548 VND).
- Chậm nhất vào ngày 30 tháng 4 năm 2024, Nhóm Công ty sẽ thanh toán 50% tiền gốc trái phiếu, tương đương với 88,5 tỷ VND.
- Chậm nhất vào ngày 30 tháng 5 năm 2024, Nhóm Công ty sẽ thanh toán toàn bộ tiền gốc trái phiếu còn lại và toàn bộ tiền lãi phát sinh tính đến ngày thanh toán.
- Trong trường hợp sắp xếp đủ nguồn vốn, Nhóm Công ty sẽ thanh toán toàn bộ tiền gốc trái phiếu trong tháng 4 năm 2024.

Vào ngày 29 tháng 3 năm 2024, Nhóm Công ty đã thanh toán toàn bộ số tiền lãi trái phiếu phát sinh tính đến ngày 31 tháng 3 năm 2024 với số tiền là 4.633.520.548 VND như trên.

Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Ròng Việt và các trái chủ để được các trái chủ thông qua đề xuất thanh toán nêu trên. Tuy nhiên, Nhóm Công ty và các bên liên quan của Nhóm Công ty vẫn có đủ nguồn lực để thanh toán ngay cả khi các trái chủ không thông qua đề xuất thanh toán như trên của Nhóm Công ty.

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	VND
Năm trước						
Số đầu năm	891.164.110.000	159.880.860.000	20.125.740.520	425.141.884.010	24.626.496.558	1.520.939.091.088
Cổ tức công bố	-	-	-	(106.939.693.200)	-	(106.939.693.200)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	63.626.117.347	385.157.919	64.011.275.266
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	7.055.691.404	(7.055.691.404)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(14.223.148.169)	-	(14.223.148.169)
Số cuối năm	891.164.110.000	159.880.860.000	27.181.431.924	360.549.468.584	25.011.654.477	1.463.787.524.985
Năm nay						
Số đầu năm	891.164.110.000	159.880.860.000	27.181.431.924	360.549.468.584	25.011.654.477	1.463.787.524.985
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	60.025.848.795	274.654.808	60.300.503.603
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	1.785.251.872	(1.785.251.872)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	(4.142.148.313)	-	(4.142.148.313)
Số cuối năm	891.164.110.000	159.880.860.000	28.966.683.796	414.647.917.194	25.286.309.285	1.519.945.880.275

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 6 năm 2023, cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập Quỹ Đầu tư và 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. Đồng thời, cũng theo quy chế khen thưởng của Hội đồng Quản trị, Nhóm Công ty đã tạm trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2023 với tổng số tiền là 1.845.139.150 VND.

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Cổ phiếu

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

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

21.3 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	22.317.187	25,04	22.317.187
Ông Nguyễn Đình Trung	14.997.150	16,83	14.997.150	16,83
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Investment	12.500.000	14,03	21.424.500	24,04
Các cổ đông khác	39.302.074	44,10	30.377.574	34,09
TỔNG CỘNG	89.116.411	100	89.116.411	100

21.4 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số cuối năm và số đầu năm	891.164.110.000	891.164.110.000

21.5 Cổ tức

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức đã công bố trong năm	-	106.939.693.200
Cổ tức trả bằng tiền	-	-

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	5.869.658.525	8.386.920.646
Dự phòng trong năm	2.784.334.782	-
Hoàn nhập trong năm	(3.665.707.464)	(2.404.332.334)
Sử dụng trong năm	-	(112.929.787)
Số cuối năm	<u>4.988.285.843</u>	<u>5.869.658.525</u>

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	34.348.888.689	30.226.246.070
Trích lập quỹ	4.142.148.313	14.223.148.169
Sử dụng quỹ	-	(10.100.505.550)
Số cuối năm	<u>38.491.037.002</u>	<u>34.348.888.689</u>

24. DOANH THU

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	2.652.347.596.462	5.427.143.431.636
Doanh thu dịch vụ khác	26.948.096.331	36.413.367.469
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	<u>2.186.824.626</u>	<u>957.087.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.681.482.517.419</u>	<u>5.464.513.886.105</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên liên quan	2.668.851.798.383	4.187.592.888.258
Doanh thu đối với các bên khác	12.630.719.036	1.276.920.997.847

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	2.652.347.596.462	5.235.182.818.847
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	-	191.960.612.789
TỔNG CỘNG	<u>2.652.347.596.462</u>	<u>5.427.143.431.636</u>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối năm	16.385.507.379.058	13.671.260.874.548

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Nhận hỗ trợ bù đắp tài chính	77.336.850.973	-
Lợi nhuận từ HĐHTĐT	62.379.986.413	63.000.000.000
Lãi tiền gửi, trái phiếu	3.662.983.828	8.189.312.643
Lãi cho vay	-	2.861.552.875
TỔNG CỘNG	<u>143.379.821.214</u>	<u>74.050.865.518</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	<i>139.716.837.386</i>	<i>47.273.293.151</i>
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	<i>3.662.983.828</i>	<i>26.777.572.367</i>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	2.448.788.677.881	5.010.274.662.190
Giá vốn dịch vụ khác	9.389.124.861	9.511.604.490
Giá vốn bất động sản	1.049.508.339	9.610.712.925
TỔNG CỘNG	<u>2.459.227.311.081</u>	<u>5.029.396.979.605</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	252.061.328.522	225.094.334.763
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	19.032.954.545
Khác	200.714.308	520.655.765
TỔNG CỘNG	<u>252.262.042.830</u>	<u>244.647.945.073</u>

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	45.022.647.340	83.978.092.495
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.791.807.112	21.545.341.067
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	3.227.093.560	3.227.093.560
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.167.702.435	1.752.093.082
Chi phí khác	7.453.329.585	22.028.663.539
TỔNG CỘNG	<u>66.662.580.032</u>	<u>132.531.283.743</u>

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	3.830.874.492	2.841.807.213
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	3.665.707.464	2.404.332.334
Khác	165.167.028	437.474.879
Chi phí khác	1.680.452.029	(10.786.959.243)
Phạt thuế	(3.811.797.579)	(7.443.356.486)
Chi phí phạt thuế điều chỉnh (*)	6.548.183.193	-
Phạt vi phạm hợp đồng	-	(457.699.604)
Khác	(1.055.933.585)	(2.885.903.153)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	5.511.326.521	(7.945.152.030)

(*) Số tiền này thể hiện khoản tiền phạt thuế được giảm theo Quyết định Giải quyết Khiếu nại số 22/CĐ-CT-KN của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh ngày 18 tháng 4 năm 2023.

29. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoạt động xây dựng	1.529.342.419.526	5.390.727.269.641
Chi phí nhân viên	86.486.486.314	223.994.425.817
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.861.336.842	63.511.607.384
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 11, 12, 13 và 14)	26.899.195.923	26.804.818.419
Giá vốn bất động sản	1.049.508.338	9.610.712.925
Dự phòng (hoàn nhập) bảo hành công trình	2.784.334.782	(2.517.262.121)
Chi phí khác	7.455.274.029	28.169.137.177
TỔNG CỘNG	1.672.878.555.754	5.740.300.709.242

30. 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN trong năm	21.429.484.013	39.992.090.960
Chi phí thuế TNDN trích (thừa) thiếu các năm trước	(30.886.148.055)	19.555.331.193
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hiện hành	(9.456.664.042)	59.547.422.153
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	221.944.048	484.693.753
TỔNG CỘNG	(9.234.719.994)	60.032.115.906

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	51.065.783.609	124.043.391.172
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	10.213.156.722	24.808.678.234
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Chi phí không được trừ	839.818.135	1.876.971.390
Phân bổ lợi thế thương mại	645.418.712	645.418.712
Chi phí lãi vay không đủ điều kiện vốn hóa các năm trước	-	370.169.670
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(810.661.488)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định số 68/2020/NĐ-CP	11.702.266.613	13.586.208.195
Chi phí thuế TNDN trích (thừa) thiếu các năm trước	(32.635.380.176)	19.555.331.193
Chi phí thuế TNDN	(9.234.719.994)	60.032.115.906

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
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	3.253.346.870	3.515.083.926	(261.737.056)	59.550.450
Chi phí lãi vay không đủ điều kiện vốn hóa	113.243.720	73.450.712	39.793.008	(544.244.203)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	61.509.740.674	61.731.684.722		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			(221.944.048)	(484.693.753)

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.4 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

VND

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2023	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 31/12/2023	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2023
2023 (*)	2028	58.682.052.016	-	-	58.682.052.016
TỔNG CỘNG		58.682.052.016	-	-	58.682.052.016

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch Hội đồng Quản trị ("HĐQT")
Ông Trương Văn Việt	Phó chủ tịch HĐQT thường trực
Ông Cao Minh Hiếu	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Thiệu Lê Bình	Thành viên HĐQT
Ông Lê Nguyễn Hoàng Minh	Thành viên độc lập HĐQT (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)

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:
(tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
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 t hành viên HĐQT
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 Cổ phần 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 Vĩnh 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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	1.407.862.071.249	1.733.327.190.385	
	Lãi hợp tác đầu tư	62.379.986.413	63.000.000.000	
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	41.159.176.416	-	
	Mua dịch vụ	125.763.529	509.434.141	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Dịch vụ xây dựng	515.921.899.683	436.202.137.308	
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	6.812.177.493	-	
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Dịch vụ xây dựng	297.256.324.000	840.357.748.795	
	Mua dịch vụ	3.040.250.203	11.972.583.722	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Indec	Mua dịch vụ xây dựng	246.933.320.025	664.419.440.645	
	Mua nguyên vật liệu	56.076.773.160	-	
	Thuê phương tiện vận tải	52.000.000	-	
Công ty TNHH Đại Phúc	Dịch vụ xây dựng	212.772.156.028	301.656.287.299	
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Linh Đàm	Dịch vụ xây dựng	90.702.526.041	317.692.236.526	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	57.066.925.714	141.114.818.210	
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	4.777.401.134	-	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Dịch vụ xây dựng	51.428.645.374	1.052.859.315.555	
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	12.718.472.548	-	
	Phí quản lý vận hành	5.910.718	-	
	Cho vay	-	12.200.000.000	
	Trả nợ vay	-	12.200.000.000	
	Lãi cho vay	-	684.818.629	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	Dịch vụ xây dựng	19.337.048.373	163.461.681.564	
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	7.467.403.266	-	
Công ty Cổ phần Property X	Phí cho thuê mặt bằng	8.286.515.220	-	
	Cung cấp dịch vụ	3.126.990.480	-	
	Thu phí cơ sở hạ tầng điện	94.938.000	-	
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản ProHome	Cung cấp dịch vụ	4.429.201.021	-	
	Mua dịch vụ	2.926.409.985	-	
	Mua nguyên vật liệu	-	85.284.952.157	
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Hỗ trợ bù đắp tài chính	4.402.220.116	-	
	Mua nguyên vật liệu	-	44.635.893.028	
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Retail	Phí quản lý vận hành	1.864.893.300	3.239.256.697	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Mua dịch vụ Mua nguyên vật liệu	1.527.656.654 -	- 518.519.619
Công ty Cổ phần TopenLand Việt Nam	Phí thuê mặt bằng Cung cấp dịch vụ Chi hộ tiền điện	1.474.470.600 566.557.200 -	23.822.479.200 - 655.827.887
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây xanh Hưng Lộc	Mua dịch vụ Cung cấp dịch vụ	729.134.456 -	26.574.961.599 48.000.000
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Mua nguyên vật liệu	65.113.482	4.740.990.411
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thương mại Ngọc Lan	Xuất bán vật tư	43.545.000	-
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Dịch vụ xây dựng Trả nợ vay Lãi cho vay	- - -	201.902.235.559 109.000.000.000 2.176.734.246
Công ty Cổ phần Khải Huy Quân	Dịch vụ xây dựng	-	80.540.756.203
Công ty Cổ phần Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	Dịch vụ xây dựng	-	58.608.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sông Tiên	Dịch vụ xây dựng	-	51.030.020.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Dịch vụ xây dựng	-	48.391.004.232
Công ty Cổ phần Kiến trúc Prowind	Mua nguyên vật liệu	-	37.940.976.723
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định	Mua nguyên vật liệu	-	28.985.465.370
Công ty Cổ phần Bê tông Hưng Thịnh Bình Định	Mua dịch vụ	-	4.873.587.495
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Saigon Healthcare	Mua dịch vụ	-	539.992.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	1.248.281.776.322	1.506.138.086.811
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Dịch vụ xây dựng	470.691.533.640	39.137.226.803
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Dịch vụ xây dựng	392.491.993.467	146.034.219.547
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	195.693.093.609	148.085.602.197
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	Dịch vụ xây dựng	176.148.387.374	171.464.375.131
Công ty Cổ phần Khải Huy Quân	Dịch vụ xây dựng	171.582.930.517	181.082.930.517
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Linh Đàm	Dịch vụ xây dựng	154.962.771.647	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 TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Dịch vụ xây dựng	63.473.353.061	351.183.377.793
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	15.743.129.307	283.137.511.366
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Dịch vụ xây dựng	11.386.729.357	122.605.745.096
Công ty Cổ phần Property X	Phí thuê mặt bằng	12.651.595.110	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định	Dịch vụ xây dựng	8.690.454.331	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		3.080.505.439.771	3.300.872.259.554

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Indec	Mua dịch vụ xây dựng	1.451.368.560.411	2.095.167.942.119
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Mua dịch vụ xây dựng	165.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Dịch vụ xây dựng	22.443.075.893	22.449.577.682
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây xanh Hưng Lộc	Mua nguyên vật liệu	10.486.735.962	9.651.794.416
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Mua dịch vụ xây dựng	989.254.199	1.173.677.919
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh		281.699.657	-
TỔNG CỘNG		1.650.569.326.122	2.128.442.992.136
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Thu hộ tiền bán căn hộ	405.236.631.422	405.738.082.265
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	12.718.472.548	-
	Lãi cho vay	67.785.205	67.785.205
	Phạt thanh lý hợp đồng	-	21.149.610.958
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Phải thu HĐHTĐT	275.750.000.000	300.000.000.000
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	41.159.176.416	-
	Lãi HĐHTĐT	17.612.616.550	52.148.630.137
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	Hỗ trợ bù đắp tài chính	7.467.403.266	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Hỗ trợ bù đắp tài chính	6.812.177.493	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	Hỗ trợ bù đắp tài chính	4.777.401.134	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Hỗ trợ bù đắp tài chính	4.402.220.116	-
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 Quản lý Bất động sản ProHome	Tiền thu hộ phí gửi xe	743.592.202	-
TỔNG CỘNG		779.727.727.418	782.029.636.805

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Indec	Mua dịch vụ xây dựng	24.234.838.473	166.299.641.199
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thọ	Mua vật liệu	4.999.999.998	4.999.999.998
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Mua dịch vụ xây dựng	4.570.519.255	3.274.093.287
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Mua vật liệu	3.291.317.731	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Mua dịch vụ	2.990.905.490	36.590.387.821
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây xanh Hưng Lộc	Mua vật liệu	2.848.413.332	5.123.125.378
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Retail	Mua dịch vụ	1.194.847.830	2.706.647.567
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Mua nguyên vật liệu	1.108.529.226	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 Bê tông Hưng Thịnh Bình Định	Mua dịch vụ	790.225.965	3.489.402.696
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Mua dịch vụ	441.756.088	304.930.035
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản ProHome	Mua dịch vụ	327.564.511	93.813.447.374
Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Tiến	Mua dịch vụ	66.000.000	16.500.000
Công ty Cổ phần Kiến trúc Prowind	Mua dịch vụ	-	41.735.074.396
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Hospitality	Mua dịch vụ	-	12.400.000
TỔNG CỘNG		47.888.397.512	361.249.916.372

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Người mua trả tiền ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	496.563.586.160	762.382.005.094
Công ty Cổ phần Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	Dịch vụ xây dựng	213.703.360.000	213.703.360.000
Công ty TNHH Đại Phúc	Dịch vụ xây dựng	192.450.340.183	422.802.958.441
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	Dịch vụ xây dựng	136.287.754.824	102.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Tiến	Dịch vụ xây dựng	65.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Dịch vụ xây dựng	56.497.063.026	60.117.297.828
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Xây Dựng Indec	Dịch vụ xây dựng	49.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Dịch vụ xây dựng	-	106.268.665.874
TỔNG CỘNG		<u>1.209.502.104.193</u>	<u>1.767.274.287.237</u>
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Nhận chuyển nhượng dự án	117.490.000.000	-
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		<u>195.971.238.400</u>	<u>78.481.238.400</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

		VND	
		Năm nay	Năm trước
Ông Trương Văn Việt	Tổng Giám đốc	495.004.495	-
Ông Trần Tiến Thanh	Phó Tổng Giám đốc	1.511.107.710	2.767.800.000
Ông Trần Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	390.292.594	-
Ông Huỳnh Thanh Tứ	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 19 tháng 7 năm 2023)	625.636.707	2.628.600.000
Ông Trần Kim Hải	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 14 tháng 8 năm 2023)	835.451.630	1.925.500.000
Ông Ngô Huy Hiệu	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 14 tháng 8 năm 2023)	743.032.882	1.707.500.000
Ông Thiệu Lê Bình	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 20 tháng 12 năm 2023)	355.604.090	-
Ông Lê Quỳnh Mai	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 7 tháng 6 năm 2022)	-	754.000.000
TỔNG CỘNG		4.956.130.108	9.783.400.000

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

		VND	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch	120.000.000	110.000.000
Ông Trương Văn Việt	Phó Chủ tịch thường trực	96.000.000	88.000.000
Ông Cao Minh Hiếu	Phó Chủ tịch	96.000.000	88.000.000
Ông Thiệu Lê Bình	Thành viên	60.000.000	55.000.000
Ông Đặng Văn Vũ Duy	Thành viên độc lập	60.000.000	55.000.000
Ông Lê Nguyễn Hoàng Minh	Thành viên độc lập đến ngày 10 tháng 6 năm 2023	14.200.000	55.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Long	Thư ký HĐQT	60.000.000	124.000.000
Ông Võ Văn Thư	Trưởng BKS đến ngày 10 tháng 6 năm 2023	27.083.334	55.000.000
Bà Nguyễn Thị Loan Anh	Thành viên BKS đến ngày 10 tháng 6 năm 2023	27.083.333	55.000.000
Ông Nguyễn Hải Phong	Thành viên BKS đến ngày 10 tháng 6 năm 2023	27.083.33	55.000.000
TỔNG CỘNG		587.450.000	740.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	59.536.454.443	63.626.117.347
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	<u>(1.845.139.150)</u>	<u>(6.545.923.531)</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi trên cổ phiếu	58.180.709.645	57.080.193.816
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm	89.116.411	89.116.411
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	653	641
- Lãi suy giảm	653	641

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

	VND		
	<i>Dịch vụ xây dựng</i>	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm nay			
Doanh thu bộ phận	2.652.391.141.462	29.091.375.957	2.681.482.517.419
Lợi nhuận bộ phận	45.748.504.546	4.748.215.863	50.496.720.409
Các thông tin bộ phận khác			
Khấu hao và hao mòn	(14.326.522.502)	(12.572.673.421)	(26.899.195.923)
Dự phòng bảo hành công trình	(2.784.334.782)	-	(2.784.334.782)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023			
Tài sản bộ phận	6.383.762.263.266	1.241.035.071.412	7.624.797.334.678
Nợ phải trả bộ phận	5.609.473.077.059	495.867.771.696	6.105.340.848.755
Năm trước			
Doanh thu bộ phận	5.427.191.431.636	37.322.454.469	5.464.513.886.105
Lợi nhuận bộ phận	117.141.968.831	6.901.422.341	124.043.391.172
Các thông tin bộ phận khác			
Khấu hao và hao mòn	(14.092.563.947)	(12.712.254.472)	(26.804.818.419)
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	(2.517.262.121)	-	(2.517.262.121)
Dự phòng bảo hành công trình			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022			
Tài sản bộ phận	7.938.777.351.800	1.235.404.062.939	9.174.181.414.739
Nợ phải trả bộ phận	7.207.771.284.712	502.622.605.042	7.710.393.889.754

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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



Vũ Thị Gái
Người lập



Nguyễn Lê Xuân
Kế toán trưởng



Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

