

CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS  
53 Trần Quốc Thảo, P.Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM  
MST: 0305371707

--- 2022 ---



HUNG THINH  
INCONS

XÂY ĐÁP NHỮNG ƯỚC MƠ

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2022

1. Bảng cân đối kế toán  
(Mẫu số: B01 - DN)
2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh  
(Mẫu số: B02 - DN)
3. Lưu chuyển tiền tệ  
(Mẫu số: B03 - DN)
4. Thuyết minh báo cáo tài chính  
(Mẫu số: B09 - DN)

NĂM 2022



## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	6 - 31

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.913.500.064.692</b>	<b>6.431.024.294.035</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>82.098.541.385</b>	<b>414.727.042.317</b>
111	1. Tiền		29.001.500.031	340.142.537.594
112	2. Các khoản tương đương tiền		53.097.041.354	74.584.504.723
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>84.374.781.580</b>	<b>45.935.906.005</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	84.374.781.580	45.935.906.005
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>5.872.670.068.384</b>	<b>4.821.771.249.173</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.311.081.260.407	2.714.562.293.306
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	2.178.539.361.328	1.749.971.677.014
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	407.836.248.742	382.024.080.946
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	6,8	(24.786.802.093)	(24.786.802.093)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>1.709.045.328.664</b>	<b>1.090.354.017.291</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.709.045.328.664	1.090.354.017.291
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>165.311.344.679</b>	<b>58.236.079.249</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	968.553.344	5.933.326.838
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	164.342.791.335	52.302.752.411
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>445.573.873.403</b>	<b>430.463.119.613</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.060.000.000</b>	<b>940.000.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	1.060.000.000	940.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>51.163.114.672</b>	<b>56.342.869.437</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	<b>50.992.075.400</b>	<b>56.000.790.901</b>
222	- Nguyên giá		106.607.713.911	104.055.772.620
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(55.615.638.511)	(48.054.981.719)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	<b>171.039.272</b>	<b>342.078.536</b>
228	- Nguyên giá		659.367.800	659.367.800
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(488.328.528)	(317.289.264)
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>391.421.661.000</b>	<b>371.421.661.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	14	371.421.661.000	371.421.661.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		20.000.000.000	-
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.929.097.731</b>	<b>1.758.589.176</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	1.929.097.731	1.758.589.176
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.359.073.938.095</b>	<b>6.861.487.413.648</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>7.060.185.911.483</b>	<b>5.526.260.100.603</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>7.054.305.612.958</b>	<b>5.520.379.802.078</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	2.268.251.383.815	1.058.523.766.393
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.767.343.272.237	1.924.393.821.723
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	38.986.574.502	18.867.999.698
314	4. Phải trả người lao động		21.448.975.900	18.267.590.320
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	270.186.921.080	504.690.927.744
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	113.714.033.921	827.538.026
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	2.537.631.870.480	1.962.075.289.983
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	2.393.692.334	2.506.622.121
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	34.348.888.689	30.226.246.070
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>5.880.298.525</b>	<b>5.880.298.525</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		-	-
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	23	5.880.298.525	5.880.298.525
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.298.888.026.612</b>	<b>1.335.227.313.045</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.298.888.026.612</b>	<b>1.335.227.313.045</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	22.1	891.164.110.000	891.164.110.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		891.164.110.000	891.164.110.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		159.880.860.000	159.880.860.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		27.181.431.924	20.125.740.520
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		220.661.624.688	264.056.602.525
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		141.003.203.988	35.922.580.463
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		79.658.420.700	228.134.022.062
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.359.073.938.095</b>	<b>6.861.487.413.648</b>

Trần Anh Khoa  
Người lập

Nguyễn Lê Xuân  
Kế toán trưởng



Trần Tiến Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

# Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B02 – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV/2022	Quý IV/2021	Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31/12/2022	Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31/12/2021
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.205.772.414.510	2.651.999.076.346	5.427.191.431.636	6.166.071.041.203
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	25.1	1.205.772.414.510	2.651.999.076.346	5.427.191.431.636	6.166.071.041.203
11	4. Giá vốn hàng bán	26	1.167.894.665.621	2.461.856.948.655	5.010.301.105.768	5.698.908.938.016
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)		37.877.748.889	190.142.127.691	416.890.325.868	467.162.103.187
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	17.858.092.610	18.953.360.791	69.343.932.866	91.969.815.383
22	7. Chi phí tài chính	27	64.818.627.465	47.253.819.071	244.527.289.308	189.818.148.443
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		60.982.263.825	42.430.380.427	225.094.334.763	173.570.193.898
25	8. Chi phí bán hàng	28	24.705.373.373	34.231.940.772	118.773.034.567	95.566.043.052
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(33.788.159.339)	127.609.728.639	122.933.934.859	273.747.727.075
30	10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}		80.000.000	800.000.000	482.856.543	21.397.094.725
31	11. Thu nhập khác	29	410.877.622	761.000.000	2.137.687.936	762.143.973
32	12. Chi phí khác	30	(330.877.622)	39.000.000	(1.654.831.393)	20.634.950.752
40	13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		(34.119.036.961)	127.648.728.639	121.279.103.466	294.382.677.827
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		6.848.738.744	25.728.945.728	39.157.020.270	59.192.964.361
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(40.967.775.705)	101.919.782.911	82.122.083.196	235.189.713.466
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(474)	1.052	894	2.608
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)					
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)					
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)					

*[Handwritten signature]*



Trần Anh Khoa  
Người lập

Nguyễn Lê Xuân  
Kế toán trưởng

Trần Tiến Thành  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31/12/2022	Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31/12/2021
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>121.279.103.466</b>	<b>294.382.677.827</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13	14.047.023.515	13.151.361.357
03	Các khoản dự phòng		(112.929.787)	3.927.670.871
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(69.537.647.260)	(91.969.815.383)
06	Chi phí lãi vay và chi phí tài chính khác		244.527.289.308	189.818.148.443
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>310.202.839.242</b>	<b>409.310.043.115</b>
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.170.174.727.594)	(2.120.757.174.845)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(618.691.311.373)	130.293.051.415
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		836.375.737.419	1.422.045.319.888
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		4.794.264.939	(3.800.280.493)
14	Tiền lãi vay đã trả		(230.918.522.765)	(194.331.975.547)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(19.987.273.596)	(54.988.084.214)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.100.505.550)	(6.739.773.270)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(898.499.499.278)</b>	<b>(418.968.873.951)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(10.633.698.901)	(3.296.172.727)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		1.960.144.545	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(82.000.000.000)	(451.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		25.000.000.000	457.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		75.020.926.750	123.004.680.237
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>9.347.372.394</b>	<b>125.708.507.510</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	279.350.660.000
33	Tiền thu từ đi vay và trái phiếu		4.243.748.819.793	3.401.274.033.627
34	Tiền trả nợ gốc vay và trái phiếu		(3.687.225.193.841)	(3.088.933.379.086)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>556.523.625.952</b>	<b>591.691.314.541</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31/12/2022	Cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31/12/2021
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(332.628.500.932)	298.430.948.100
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		414.727.042.317	116.296.094.217
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	82.098.541.385	414.727.042.317



Trần Anh Khoa  
Người lập



Nguyễn Lê Xuân  
Kế toán trưởng




Trần Tiến Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 668 người

***Cơ cấu tổ chức***

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

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

QĐ  
CỔ  
HƯNG  
THỊNH  
INC  
TP



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

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

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

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

**3.2 Các khoản phải thu**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

**3.3 Hàng tồn kho**

*Bất động sản dở dang*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

*Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)**

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 thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.6 Khấu hao**

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

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

**3.7 Chi phí trả trước**

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

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

**3.8 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

*Dự phòng các khoản đầu tư*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

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

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

**3.10 Các khoản dự phòng**

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

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

**3.11 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh.

**3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

**3.13 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (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.

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

**3.13 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)**

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

*Cổ tức*

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

**3.14 Ghi nhận doanh thu**

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

*Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

*Tiền cho thuê*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

**3.15 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Thuế (tiếp theo)**

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

**3.16 Các bên liên quan**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	1.683.312.156	1.924.355.439
Tiền gửi ngân hàng	27.318.187.875	338.218.182.155
Các khoản tương đương tiền (*)	53.097.041.354	74.584.504.723
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>82.098.541.385</b>	<b>414.727.042.317</b>

(\*) Số cuối kỳ bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất từ 4,0% đến 5,6%/năm.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền gửi có hạn gốc trên 3 tháng và dưới 12 tháng tại các ngân hàng	84.374.781.580	45.935.906.005
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84.374.781.580</b>	<b>45.935.906.005</b>

(\*) Số cuối kỳ bao gồm các 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 từ 3,7% đến 8,0%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	3.191.855.505.171	2.705.847.203.213
Phải thu các bên khác	119.225.755.236	8.715.090.093
<i>Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải</i>	8.620.506.122	8.620.506.122
<i>Các bên khác</i>	110.605.249.114	94.583.971
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.311.081.260.407</b>	<b>2.714.562.293.306</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.192.030.093)	(9.192.030.093)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>3.301.889.230.314</b>	<b>2.705.370.263.213</b>

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

### 7. NỢ QUÁ HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021			VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi ước tính	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi ước tính	
Quá hạn thanh toán từ 2 năm đến dưới 3 năm	16.071.712.000	(16.071.712.000)	-	16.071.712.000	(16.071.712.000)	-	
Khả năng thu hồi thấp	8.715.090.093	(8.715.090.093)	-	8.715.090.093	(8.715.090.093)	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.786.802.093</b>	<b>(24.786.802.093)</b>	<b>-</b>	<b>24.786.802.093</b>	<b>(24.786.802.093)</b>	<b>-</b>	

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Số đầu kỳ	24.786.802.093	25.980.687.133
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	1.043.082.000
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	(2.236.967.040)
Số cuối kỳ	<b>24.786.802.093</b>	<b>24.786.802.093</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	2.105.993.414.454	1.616.178.328.008
Trả trước cho các bên khác	72.545.946.874	133.793.349.006
<i>Công ty CP EuroWindow</i>	-	14.573.253.344
<i>Công ty CP Địa ốc Thép Việt Nam Quang Huy</i>	13.000.000.000	13.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Bách Khoa Sài Gòn</i>	-	10.284.320.578
<i>Các bên khác</i>	59.545.946.874	95.935.775.084
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.178.539.361.328</b>	<b>1.749.971.677.014</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(15.594.772.000)	(15.594.772.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.162.944.589.328</b>	<b>1.734.376.905.014</b>

**9. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>407.836.248.742</b>	<b>382.024.080.946</b>
Phải thu góp vốn Hợp đồng Hợp tác Đầu tư	300.000.000.000	300.000.000.000
Lợi nhuận từ HĐHTĐT (**)	52.148.630.137	59.148.630.137
Phạt thanh lý hợp đồng (*)	21.149.610.958	21.149.610.958
Khác	34.538.007.647	1.725.839.851
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	373.298.241.095	380.298.241.095
<i>Phải thu các bên khác</i>	34.538.007.647	1.725.839.851
<b>Dài hạn</b>	<b>1.060.000.000</b>	<b>940.000.000</b>
Đặt cọc thuê văn phòng	1.060.000.000	940.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>408.896.248.742</b>	<b>382.964.080.946</b>

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

(\*\*) Đây là khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn ("HTQN"), theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 16/2020/HTĐT/HTN-HTQN ngày 16 tháng 1 năm 2020 và phụ lục điều chỉnh để đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Tổ hợp du lịch Thương mại Giải trí Merry Land Quy Nhơn tại Thôn Hải Giang, Xã Nhơn Hải, thuộc Khu kinh tế Nhơn Hội, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định. Công ty sẽ nhận được lợi nhuận theo tỷ lệ quy định trên hợp đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí nguyên vật liệu	37.940.976.723	-
Chi phí các công trình dở dang (*)	1.604.119.669.571	1.023.369.334.921
Bất động sản dở dang (**)	66.984.682.370	66.984.682.370
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.709.045.328.664</b>	<b>1.090.354.017.291</b>

(\*) Chi tiết chi phí các công trình dở dang được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công trình Khai Vy	184.571.470.248	14.087.213.688
Công trình Đại Phú	57.652.821.935	25.504.930.676
Công trình Số 1 Nguyễn Tất Thành	111.871.138.180	1.647.112.626
Khu du lịch Hải Giang Merry Land - Shop House căn hộ	236.662.113.403	39.109.288.382
Công trình Citilight (Tân Văn Hoa)	307.440.842.526	30.405.200.875
Công trình Quảng Trường Shophouse (Hải Giang)	52.547.867.019	37.078.705.865
Công trình Cam Ranh Mystery	151.384.626.365	119.960.387.937
Các công trình khác	501.988.789.895	755.576.494.872
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.604.119.669.571</b>	<b>1.023.369.334.921</b>

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	968.553.344	5.933.326.838
Dài hạn	1.929.097.731	1.758.589.176
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.897.651.075</b>	<b>7.691.916.014</b>

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09 - DN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

#### 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
				VND
<b>Nguyên giá:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	89.262.336.643	13.128.819.940	1.664.616.037	104.055.772.620
Mua mới trong kỳ	9.938.671.628	-	695.027.273	10.633.698.901
Thanh lý trong kỳ	(2.082.681.819)	(5.999.075.791)	-	(8.081.757.610)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	97.118.326.452	7.129.744.149	2.359.643.310	106.607.713.911
<b>Trong đó:</b>				
Đã khấu hao hết	3.810.242.182	696.401.240	393.970.582	4.900.614.004
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(39.790.456.302)	(7.669.872.868)	(594.652.549)	(48.054.981.719)
Khấu hao trong kỳ	(12.022.616.613)	(1.301.314.239)	(552.053.399)	(13.875.984.251)
Thanh lý trong kỳ	1.789.829.582	4.525.497.877	-	6.315.327.459
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(50.023.243.333)	(4.445.689.230)	(1.146.705.948)	(55.615.638.511)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	49.471.880.341	5.458.947.072	1.069.963.488	56.000.790.901
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	47.095.083.119	2.684.054.919	1.212.937.362	50.992.075.400

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

VND

Phần mềm máy tính

**Nguyên giá:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 659.367.800

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 (317.289.264)

Hao mòn trong kỳ (171.039.264)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 (488.328.528)

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 342.078.536

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 171.039.272

**14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

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

VND

Ngày 31 tháng 12 năm 2022 và  
ngày 31 tháng 12 năm 2021

	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND	Dự phòng VND
Bình Triệu	95,24	371.421.661.000	-

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

VND

Ngày 31 tháng 12  
năm 2022

Ngày 31 tháng 12  
năm 2021

Mua trái phiếu dài hạn	20.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả các bên khác	2.055.043.679.628	1.024.058.003.231
<i>Công ty CP Xây dựng Thương mại Hải     Đặng Thái Bình</i>	580.888.427.030	253.905.241.952
<i>Công ty Cổ phần TM DV Xây dựng Thanh     Vinh</i>	137.955.506.945	73.387.808.555
<i>Các bên khác</i>	1.336.199.745.653	696.764.952.724
Phải trả các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 32</i> )	213.207.704.187	34.465.763.162
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.268.251.383.815</b>	<b>1.058.523.766.393</b>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước từ các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 32</i> )	1.767.274.287.237	1.912.419.895.183
Trả trước từ khách hàng khác	68.985.000	11.973.926.540
<i>Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Linh     Đàm</i>	-	11.904.941.540
<i>Khác</i>	68.985.000	68.985.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.767.343.272.237</b>	<b>1.924.393.821.723</b>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Thuế giá trị gia tăng	(164.342.791.335)	(52.302.752.411)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	37.600.067.403	18.430.320.729
Thuế thu nhập cá nhân	1.386.507.099	437.678.969
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(125.356.216.833)</b>	<b>(33.434.752.713)</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí phải trả công trình dở dang	253.122.074.878	501.234.848.085
Chi phí lãi vay	16.764.846.202	3.156.079.659
Dịch vụ thuê ngoài	300.000.000	300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>270.186.921.080</b>	<b>504.690.927.744</b>

**20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn	9.432.812.461	827.538.026
Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	104.281.221.460	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>113.714.033.921</b>	<b>827.538.026</b>

**21. VAY**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.537.631.870.480</b>	<b>1.962.075.289.983</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	36.528.270.686	49.868.471.967
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	-	51.809.252.786
Ngân hàng TMCP Đầu Tư Phát Triển Việt Nam	576.076.785.870	500.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	703.548.977.944	497.882.446.543
Ngân hàng TMCP Phương Đông	69.906.505.612	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội	232.957.086.262	103.069.930.469
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)	183.362.799.516	18.884.227.615
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB)	435.251.444.590	300.448.460.603
Phát hành trái phiếu ngắn hạn (*)	300.000.000.000	145.400.000.000
Phát hành trái phiếu ngắn hạn (**)	-	294.712.500.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.537.631.870.480</b>	<b>1.962.075.289.983</b>

(\*) Phát hành trái phiếu công ty mệnh giá: 300.000.000.000 đồng trái phiếu chưa bao gồm chi phí phát hành với thời gian đáo hạn là 12 tháng và chịu lãi suất năm là 10,5%/năm.

(\*\*) Phát hành trái phiếu công ty mệnh giá: 300.000.000.000 đồng trái phiếu chưa bao gồm chi phí phát hành với thời gian đáo hạn là 12 tháng và chịu lãi suất năm là 10%/năm.

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU 22.1 *Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
<b>Năm trước</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	330.622.210.000	45.000.000.000	15.427.249.459	444.436.476.731	835.485.936.190
Phát hành cổ phiếu	164.469.800.000	115.128.860.000	-	-	279.598.660.000
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	396.072.100.000	-	-	(396.072.100.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	235.189.713.466	235.189.713.466
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	4.698.491.061	(4.698.491.061)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(14.798.996.611)	(14.798.996.611)
Chi phí phát hành cổ phần	-	(248.000.000)	-	-	(248.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<b>891.164.110.000</b>	<b>159.880.860.000</b>	<b>20.125.740.520</b>	<b>264.056.602.525</b>	<b>1.335.227.313.045</b>
<b>Năm nay</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	891.164.110.000	159.880.860.000	20.125.740.520	264.056.602.525	1.335.227.313.045
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	82.122.083.196	82.122.083.196
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)
Chi trả cổ tức (**)	-	-	-	(104.238.221.460)	(104.238.221.460)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<b>891.164.110.000</b>	<b>159.880.860.000</b>	<b>27.181.431.924</b>	<b>220.661.624.688</b>	<b>1.298.888.026.612</b>

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06 tháng 5 năm 2022, cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2021 với tổng số tiền là 25.870.868.481 VND. Trong năm 2021, Công ty đã tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 7.055.691.404 VND theo quy chế khen thưởng của Hội đồng Quản trị. Theo đó, Công ty đã trích bổ sung quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 4.703.794.269 VND. Công ty đã tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2022 với tổng số tiền là 2.463.662.496 VND.

(\*\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 5 tháng 6 năm 2022, cổ đông của Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2021 bằng tiền tại mức 12% mệnh giá của cổ phiếu phổ thông và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị của Công ty quyết định lịch chi trả. Theo thông báo số 01/TB-HĐQT ngày 11 tháng 10 năm 2022, Công ty đã trích việc chi trả cổ tức cho cổ đông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.2 Cổ phiếu**

	VND	
	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	89.116.411	89.116.411
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	89.116.411	89.116.411
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	89.116.411	89.116.411

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

	VND	
	<i>Quý 4 năm 2022</i>	<i>Quý 4 năm 2021</i>
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu kỳ	891.164.110.000	495.092.010.000
Phát hành cổ phiếu	-	396.072.100.000
Số cuối kỳ	<b>891.164.110.000</b>	<b>891.164.110.000</b>

**23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Dự phòng phải trả ngắn hạn	2.393.692.334	2.506.622.121
Dự phòng phải trả dài hạn	5.880.298.525	5.880.298.525
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.273.990.859</b>	<b>8.386.920.646</b>

**24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Quỹ khen thưởng	7.167.456.765	10.100.505.550
Quỹ phúc lợi	27.181.431.924	20.125.740.520
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.348.888.689</b>	<b>30.226.246.070</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

**25. DOANH THU**

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

	VND	
	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.205.772.414.510	2.651.951.076.346
Doanh thu dịch vụ khác	-	48.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.205.772.414.510</b>	<b>2.651.999.076.346</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	<i>1.083.908.674.846</i>	<i>2.651.999.076.346</i>
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	<i>121.863.739.664</i>	<i>-</i>

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
Lợi nhuận từ HĐHTĐT	15.750.000.000	15.750.000.000
Lãi tiền gửi	2.108.092.610	3.203.360.791
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.858.092.610</b>	<b>18.953.360.791</b>

**26. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.167.894.665.621	2.461.830.505.077
Giá vốn dịch vụ khác	-	26.443.578
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.167.894.665.621</b>	<b>2.461.856.948.655</b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
Chi phí lãi vay	60.582.263.825	42.429.955.431
Chi phí phát hành trái phiếu	3.836.363.640	4.823.863.640
Chi phí tài chính khác	400.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>64.818.627.465</b>	<b>47.253.819.071</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
Chi phí nhân viên	19.408.202.598	25.024.162.539
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.113.628.505	5.852.430.976
Chi phí khấu hao và hao mòn	467.884.473	407.996.742
Chi phí khác	2.715.657.797	2.947.350.515
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.705.373.373</b>	<b>34.231.940.772</b>

**29. THU NHẬP KHÁC**

	VND	
	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
Thu nhập khác	80.000.000	800.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.000.000</b>	<b>800.000.000</b>

**30. CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
Khác	410.877.622	761.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>410.877.622</b>	<b>761.000.000</b>

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

**31.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.848.738.744	25.728.945.728
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.848.738.744</b>	<b>25.728.945.728</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

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

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

	VND	
	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(34.119.036.961)</b>	<b>127.648.728.639</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty (20%)	(6.823.807.392)	25.529.745.728
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	86.347.373	199.200.000
Điều chỉnh tăng thuế TNDN phải nộp	13.586.198.763	-
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>	<b>6.848.738.744</b>	<b>25.728.945.728</b>

**31.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

Công ty trong cùng Tập đoàn là các công ty có cùng cán bộ chủ chốt.

Tập đoàn bao gồm Công ty, công ty con, công ty liên kết, các công ty được sở hữu bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh và các công ty có cùng cán bộ chủ chốt.

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

VND				
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	488.102.186.701	1.291.966.929.960
		Lãi hợp tác đầu tư	15.750.000.000	15.750.000.000
		Mua dịch vụ	228.668.705	150.623.512
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Indec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ xây dựng	240.256.443.305	1.024.670.444.491

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

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

			VND	
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý 4 năm 2022</i>	<i>Quý 4 năm 2021</i>
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	85.037.940.024	235.911.695.449
		Mua dịch vụ	1.168.947.572	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Dịch vụ xây dựng	196.466.084.773	486.173.739.653
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	48.906.524.795	46.898.670.346
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	69.114.675.847	128.684.948.545
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	19.813.995.676	49.747.215.772
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	92.594.890.140	29.967.106.085
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	865.201.095	2.447.385.130
		Mua dịch vụ	-	148.320.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây xanh Hưng Lộc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ khác	-	48.000.000
		Mua dịch vụ	5.300.141.098	2.157.644.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	-	13.904.120
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	-	20.278.060.836
Công ty Cổ phần Khải Huy Quân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	-	75.697.164.425
Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại Thuận Thành Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	20.335.657.501	156.824.163.773
Công ty TNHH Đại Phúc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	63.536.719.389	129.801.381.502
Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Tiến	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	15.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	1.506.138.086.811	745.412.695.621
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Dịch vụ xây dựng	283.137.511.366	577.701.966.953
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	154.812.476.967	469.812.476.967
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	351.183.377.793	433.809.986.287
Công ty Cổ phần Khải Huy Quân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	181.082.930.517	171.098.913.818
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây Dựng Bình Triệu	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	28.556.495.199	112.262.495.199
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	171.464.375.131	83.925.759.042
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	55.002.324.950	59.302.324.950
Công ty Cổ Phần Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc BMC Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	148.085.602.197	45.781.598.532
Công ty Cổ phần Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	4.246.172.794	4.246.172.794
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	122.605.745.096	1.648.190.835
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	146.034.219.547	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	39.137.226.803	-
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thanh lý TSCĐ	-	527.822.215
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây xanh Hưng Lộc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ khác	368.960.000	316.800.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>3.191.855.505.171</b>	<b>2.705.847.203.213</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Indec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ xây dựng	2.095.167.942.119	1.593.987.858.977
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây xanh Hưng Lộc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	9.651.794.416	21.467.847.112
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ xây dựng	1.173.677.919	722.621.919
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.105.993.414.454</b>	<b>1.616.178.328.008</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu góp vốn HĐHTĐT	300.000.000.000	300.000.000.000
		Lãi HĐHTĐT	52.148.630.137	59.148.630.137
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Phạt thanh lý hợp đồng	21.149.610.958	21.149.610.958
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>373.298.241.095</b>	<b>380.298.241.095</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Indec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ xây dựng	166.299.641.199	25.121.723.478
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	36.590.387.821	2.990.905.490
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ xây dựng	1.453.145.133	2.654.766.091
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua vật liệu	1.860.787.008	1.902.908.987
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Mua dịch vụ	1.023.479.613	1.023.479.613

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

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

**Phải trả người bán ngắn hạn (tiếp theo)**

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	VND
				Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	304.930.035	526.243.312
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	-	226.388.071
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Cây Xanh Hưng Lộc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	5.123.125.378	19.348.120
Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Đầu Tư Saigon Healthcare	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	535.708.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Tiến	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	16.500.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>213.207.704.187</b>	<b>34.465.763.162</b>

**Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	762.382.005.094	871.689.846.388
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	-	253.505.094.997
Công ty TNHH Đại Phúc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	422.802.958.441	223.218.480.347
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	106.268.665.874	198.446.556.601
Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Tiến	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Dịch vụ xây dựng	60.117.297.828	83.559.916.850
Công ty Cổ phần Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	213.703.360.000	182.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	102.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.767.274.287.237</b>	<b>1.912.419.895.183</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

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

		VND	
		Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
Ông Trần Tiến Thanh	Tổng Giám Đốc	538.800.000	1.564.847.692
Ông Trần Kim Hải	Phó Tổng Giám Đốc	389.500.000	491.500.000
Ông Ngô Huy Hiệu	Phó Tổng Giám Đốc	349.500.000	444.000.000
Ông Huỳnh Thanh Tứ	Phó Tổng Giám Đốc	514.100.000	649.500.000
Ông Lê Quỳnh Mai	Phó Tổng Giám Đốc (từ nhiệm ngày 07 tháng 6 năm 2022)	-	450.000.000
		<b>1.791.900.000</b>	<b>3.599.847.692</b>

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

		VND	
		Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch	27.000.000	100.000.000
Ông Trương Văn Việt	Phó Chủ tịch	21.600.000	80.000.000
Ông Cao Minh Hiếu	Phó Chủ tịch	21.600.000	8.000.000
Ông Hồ Minh Hoàng	Phó Chủ tịch (đến ngày 17 tháng 10 năm 2021)	-	80.000.000
Ông Lê Nguyễn Hoàng Minh	Thành Viên	13.500.000	5.000.000
Ông Đặng Văn Vũ Duy	Thành Viên	13.500.000	5.000.000
Ông Thiệu Lê Bình	Thành Viên	13.500.000	5.000.000
Ông Lê Hồng Việt	Thành Viên (đến ngày 17 tháng 10 năm 2021)	-	50.000.000
Ông Nguyễn Văn Cường	Thành Viên (đến ngày 17 tháng 10 năm 2021)	-	50.000.000
Ông Khuất Tùng Phong	Thành Viên (đến ngày 17 tháng 10 năm 2021)	-	50.000.000
Ông Võ Văn Thư	Trưởng Ban Kiểm soát	13.500.000	50.000.000
Ông Nguyễn Thị Loan Anh	Kiểm soát viên	13.500.000	50.000.000
Ông Nguyễn Hải Phong	Kiểm soát viên	13.500.000	50.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Long	Thư ký Hội đồng quản trị	29.700.000	56.000.000
		<b>180.900.000</b>	<b>639.000.000</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

**33. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết thuê hoạt động***

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đến 1 năm	2.734.000.000	2.769.800.000
Từ 1 đến 5 năm	108.000.000	1.919.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.842.000.000</b>	<b>4.688.800.000</b>

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Trần Anh Khoa  
Người lập



Nguyễn Lê Xuân  
Kế toán trưởng



Trần Tiến Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

