

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

----- 2023 -----



HUNG THINH
INCONS

XÂY ĐÁP NHỮNG ƯỚC MƠ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 03/2023

1. **Bảng cân đối kế toán**
(Mẫu số: B 01a – DN/HN)
2. **Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**
(Mẫu số: B 02a – DN/HN)
3. **Lưu chuyển tiền tệ**
(Mẫu số: B 03a – DN/HN)
4. **Thuyết minh báo cáo tài chính**
(Mẫu số: B 09a – DN/HN)

NĂM 2023

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3 - 4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	7 - 35

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.004.690.064.358	8.578.523.302.636
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	27.477.032.228	83.788.936.248
111	1. Tiền		9.429.135.005	30.691.894.894
112	2. Các khoản tương đương tiền		18.047.897.223	53.097.041.354
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		24.635.001.110	84.374.781.580
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	24.635.001.110	84.374.781.580
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.950.019.505.484	6.422.671.629.421
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.260.790.841.058	3.438.561.769.654
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.933.095.287.955	2.201.208.495.965
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	781.953.412.538	808.721.399.869
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.8	(25.820.036.067)	(25.820.036.067)
140	IV. Hàng tồn kho	10	923.576.650.943	1.821.810.688.109
141	1. Hàng tồn kho		923.576.650.943	1.821.810.688.109
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		78.981.874.593	165.877.267.278
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	125.704.761	1.329.244.352
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	72.263.293.209	164.548.022.926
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	6.592.876.623	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		585.659.230.108	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		255.662.676.116	257.663.729.551
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	255.616.049.629	257.477.223.615
222	Nguyên giá		335.924.193.402	325.077.588.857
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(80.308.143.773)	(67.600.365.242)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	46.626.487	186.505.936
228	Nguyên giá		705.767.800	705.767.800
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(659.141.313)	(519.261.864)
230	III. Bất động sản đầu tư		205.020.827.468	209.244.905.684
231	1. Nguyên giá		218.603.834.786	218.603.834.786
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(13.583.007.318)	(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	14	20.000.000.000	20.000.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		75.305.726.524	78.989.476.868
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	934.890.517	1.929.097.731
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		61.462.461.762	61.731.684.722
269	3. Lợi thế thương mại	15	12.908.374.245	15.328.694.415
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.590.349.294.466	9.174.181.414.739

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.101.871.089.251	7.710.393.889.754
310	I. Nợ ngắn hạn		5.454.263.702.039	7.702.829.858.549
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	2.098.752.082.525	2.416.980.801.379
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.225.974.090.983	1.769.434.105.497
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	255.882.090.215	266.584.397.351
314	4. Phải trả người lao động		9.169.388.972	21.491.359.415
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	562.076.999.570	489.023.834.113
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	180.702.462.080	167.334.601.625
320	7. Vay ngắn hạn	21	1.085.060.689.842	2.537.631.870.480
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	36.645.897.852	34.348.888.689
330	II. Nợ dài hạn		647.607.387.212	7.564.031.205
337	1. Phải trả dài hạn khác		1.414.096.080	1.694.372.680
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	643.989.340.071	-
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	23	2.203.951.061	5.869.658.525
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.488.478.205.215	1.463.787.524.985
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	1.488.478.205.215	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		383.491.056.924	360.549.468.584
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		356.467.207.549	299.387.013.733
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		27.023.849.375	61.162.454.851
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		24.975.494.495	25.011.654.477
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.590.349.294.466	9.174.181.414.739



Vũ Thị Gái
Người lập



Nguyễn Lê Xuân
Kế toán trưởng



Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III/2023	Quý III/2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2023	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2022
1	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	446.732.321.542	1.004.142.677.241	2.445.694.212.990	4.249.284.359.631
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	446.732.321.542	1.004.142.677.241	2.445.694.212.990	4.249.284.359.631
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(410.820.639.186)	(918.445.590.814)	(2.257.228.804.941)	(3.850.319.296.793)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		35.911.682.356	85.697.086.427	188.465.408.049	398.965.062.838
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	16.418.320.909	17.515.586.046	50.333.890.748	54.128.253.315
22	6. Chi phí tài chính	27	(37.487.446.471)	(62.812.407.098)	(177.322.944.057)	(179.829.317.608)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(37.286.732.163)	(57.613.543.463)	(177.122.229.749)	(164.112.070.938)
25	7. Chi phí bán hàng		-	-	-	-
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(12.393.748.539)	(33.028.054.117)	(49.340.318.234)	(103.566.525.153)
30	09. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.448.808.255	7.372.211.258	12.136.036.506	169.697.473.392
31	10. Thu nhập khác	29	1.000	-	3.830.873.990	566.615.634
32	11. Chi phí khác	30	(415.184.530)	(1.597.070.156)	5.460.629.640	(2.134.509.918)
40	12. Lợi nhuận khác		(415.183.530)	(1.597.070.156)	9.291.503.630	(1.567.894.284)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.033.624.725	5.775.141.102	21.427.540.136	168.129.579.108
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(725.183.613)	(2.334.928.991)	5.829.372.217	(35.239.393.178)
52	15. Thuế TNDN hoãn lại		(76.337.689)	(25.222.680)	(269.222.960)	(84.157.611)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.232.103.423	3.414.989.431	26.987.689.393	132.806.028.319
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.271.306.906	3.278.134.543	27.023.849.375	132.247.944.660

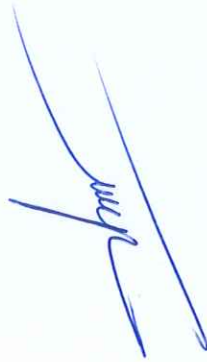
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III/2023	Quý III/2022	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2023	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2022
62	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát.		(39.203.483)	136.854.888	(36.159.982)	558.083.659
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	33	14	36	303	1.596
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	33	14	36	303	1.596

VND



Vũ Thị Gái
Người lập



Nguyễn Lê Xuân
Kế toán trưởng





Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2023	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2022
1	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		21.427.540.136	168.129.579.108
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	12 13 15	20.818.190.463	19.958.496.768
3	(Hoàn nhập) trích lập dự phòng		(3.665.707.464)	(102.289.787)
5	Lỗ từ hoạt động đầu tư		(49.999.024.578)	(52.765.522.418)
6	Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		177.122.229.749	122.095.118.380
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		165.703.228.306	257.315.382.051
9	Tăng (giảm) các khoản phải thu		520.456.752.620	(1.273.820.210.625)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		898.234.037.166	67.545.459.313
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		(795.881.082.223)	137.631.473.235
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		2.197.746.805	3.446.700.103
14	Lãi vay và lãi hợp đồng hợp tác đầu tư đã trả		(181.943.353.286)	(114.980.638.086)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		3.877.055.307	(22.635.228.303)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		4.082.261.035	(10.100.505.550)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		616.726.645.730	(954.738.605.173)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(13.778.750.000)	(10.589.171.628)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		636.363.636	436.363.636
23	Tiền chi cho vay, tiền gửi có kỳ hạn, tiền chi góp vốn hợp tác đầu tư		-	(85.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		60.415.363.261	134.000.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi và lãi hợp đồng hợp tác đầu tư		88.270.313.920	71.985.712.970
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		135.543.290.817	110.832.904.978
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		2.570.450.069.250	3.061.795.862.603
34	Tiền trả nợ gốc vay		(3.379.031.909.817)	(2.560.559.492.495)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(808.581.840.567)	501.236.370.108

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2023	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2022
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(56.311.904.020)	(342.669.330.087)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		83.788.936.248	428.125.245.277
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	27.477.032.228	85.455.915.190



Vũ Thị Gái
Người lập



Nguyễn Lê Xuân
Kế toán trưởng



Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 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 vào ngày 7 tháng 12 năm 2007, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“Giấy CNĐKDN”) số 0305371707 vào ngày 28 tháng 8 năm 2010 và theo Giấy CNĐKDN điều chỉnh lần thứ 20 vào ngày 16 tháng 08 năm 2023.

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“SGDCK HCM”) với mã HTN 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 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 36 đến 60 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 là 244 người.

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023, Công ty có một công ty con là Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu (“Bình Triệu”).

Bình Triệu là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0301888974 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 12 năm 1999 và theo các giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Bình Triệu có trụ sở tọa lạc tại số 207C, đường 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 30 tháng 09 năm 2023, Nhóm Công ty nắm giữ 95,24% quyền sở hữu và quyền biểu quyết tại Bình Triệu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 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 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 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.

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 kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30 tháng 09 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

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. 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.

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 Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 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

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 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.

3.5 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 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.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.7. Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

3.8. Chi phí trả trước

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

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

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

3.9. 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.

3.10. Lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh, Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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.

3.11. 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.

53
DN
CP
NG
INC
TR

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.12 Chi phí đi vay

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

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

3.13 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.

3.14 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, 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 hợp nhất.

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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 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 kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

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

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thông tin bộ phận

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền mặt	1.759.382.741	2.235.420.799
Tiền gửi ngân hàng	7.669.752.264	28.456.474.095
Các khoản tương đương tiền (*)	18.047.897.223	53.097.041.354
TỔNG CỘNG	27.477.032.228	83.788.936.248

(*) 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 3,3% đến 4,75%/năm.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền gửi có hạn gốc trên 3 tháng và dưới 12 tháng tại các ngân hàng (*)	24.635.001.110	84.374.781.580
TỔNG CỘNG	24.635.001.110	84.374.781.580

(*) 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 5,5% đến 8,6%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	2.967.081.618.151	3.300.872.259.554
Phải thu từ các bên khác	293.709.222.907	137.689.510.100
- Khách hàng mua căn hộ	129.105.002.167	126.873.296.463
- Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải	8.620.506.122	8.620.506.122
- Khác	155.983.714.618	2.195.707.515
TỔNG CỘNG	3.260.790.841.058	3.438.561.769.654
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.748.324.067)	(9.748.324.067)
GIÁ TRỊ THUẬN	3.252.075.750.965	3.429.846.679.561

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

7. NỢ QUÁ HẠN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022			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	17.104.945.974	(17.104.945.974)	-	17.104.945.974	(17.104.945.974)	-	
Quá hạn thanh toán trên 3 năm	8.715.090.093	(8.715.090.093)	-	8.715.090.093	(8.715.090.093)	-	
Khả năng thu hồi thấp	25.820.036.067	(25.820.036.067)	-	25.820.036.067	(25.820.036.067)	-	
TỔNG CỘNG	25.820.036.067	(25.820.036.067)	-	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:

Số đầu kỳ
Dự phòng trích lập trong kỳ
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ
Số cuối kỳ

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	VND
	25.820.036.067	25.820.036.067	25.820.036.067
	25.820.036.067	25.820.036.067	25.820.036.067

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.882.080.311.644	2.128.442.992.136
Trả trước cho các bên khác	51.014.976.311	72.765.503.829
- Công ty Cổ phần Địa ốc Thép Việt Nam Quang Huy	13.000.000.000	13.000.000.000
- Công ty CP Xây Dựng Thương Mại Hải Đăng Thái Bình	2.166.160.192	11.105.881.218
- Khác	35.848.816.119	48.659.622.611
TỔNG CỘNG	1.933.095.287.955	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	1.917.500.515.955	2.185.613.723.965

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	781.953.412.538	808.721.399.869
Phải thu tiền thu hộ bán các căn hộ Dự án Richmond City	405.085.001.734	405.934.493.415
Phải thu góp vốn Hợp đồng Hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") (*)	300.000.000.000	300.000.000.000
Lợi nhuận từ HĐHTĐT (*)	32.398.630.137	52.148.630.137
Phạt thanh lý hợp đồng (**)	4.351.310.958	21.149.610.958
Khác	40.118.469.709	29.488.665.359
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	748.334.037.042	782.029.636.805
<i>Phải thu các bên khác</i>	33.619.375.496	26.691.763.064
Dài hạn	29.670.000.000	29.760.000.000
Ký quỹ, ký cược thực hiện dự án (***)	28.700.000.000	28.700.000.000
Đặt cọc thuê văn phòng	970.000.000	1.060.000.000
TỔNG CỘNG	811.623.412.538	838.481.399.869
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(476.940.000)	(476.940.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	811.146.472.538	838.004.459.869

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

- (*) 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.
- (**) 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 0112/2020/HTI/HTC-HTN.
- (***) Số cuối kỳ 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	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí các công trình dở dang (i)	843.475.926.895	1.703.193.013.885
Bất động sản dở dang (iii)	79.255.473.884	79.697.527.084
Thành phẩm bất động sản hoàn thành (ii)	-	977.930.817
Công cụ, dụng cụ	845.250.164	37.942.216.323
TỔNG CỘNG	923.576.650.943	1.821.810.688.109

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công trình Lũy Bán Bích	40.440.491.804	40.086.049.586
Công trình Khách sạn Tam Quan	30.990.164.123	30.099.748.216
Công trình Khải Vy	131.515.753.480	215.970.383.188
Công trình Chung cư Linh Đàm	52.655.516.649	17.476.036.721
Công trình Angel Island - Đảo Nhơn Phước (Sông Tiên)	29.838.044.416	27.086.505.053
Công trình Tổ hợp du lịch thương mại giải trí Merryland Quy Nhơn - Hollywood Hills	39.111.437.749	36.623.509.367
Công trình Khu dân cư Hưng Thịnh	36.866.098.201	31.006.622.737
Công trình Trung Sơn 3.4 - Trung tâm văn hoá có thu (TTVH)	29.063.493.717	29.063.493.717
Công trình Resort Phát Đạt	155.843.338.463	151.384.626.365
Các công trình khác	346.447.231.884	1.173.691.682.526
TỔNG CỘNG	843.475.926.895	1.703.193.013.885

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Các căn hộ chung cư thuộc dự án Richmond City	-	977.930.817

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

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Dự án Chung cư Cao tầng Sông Đà - Thăng Long	66.984.682.370	66.984.682.370
Dự án Richmond City	12.270.791.514	12.712.844.714
TỔNG CỘNG	79.255.473.884	79.697.527.084

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	125.704.761	1.329.244.352
Dài hạn	934.890.517	1.929.097.731
TỔNG CỘNG	1.060.595.278	3.258.342.083

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	218.469.874.946	97.118.326.452	7.129.744.149	2.359.643.310	325.077.588.857
Mua mới trong kỳ	-	13.778.750.000	-	-	13.778.750.000
Thanh lý trong kỳ	-	-	(2.932.145.455)	-	(2.932.145.455)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023	218.469.874.946	110.897.076.452	4.197.598.694	2.359.643.310	335.924.193.402
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(11.984.726.731)	(50.023.243.333)	(4.445.689.230)	(1.146.705.948)	(67.600.365.242)
Khấu hao trong kỳ	(3.535.202.346)	(9.559.389.097)	(451.236.353)	(488.084.832)	(14.033.912.628)
Thanh lý trong kỳ	-	-	1.326.134.097	-	1.326.134.097
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023	(15.519.929.077)	(59.582.632.430)	(3.570.791.486)	(1.634.790.780)	(80.308.143.773)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	206.485.148.215	47.095.083.119	2.684.054.919	1.212.937.362	257.477.223.615
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023	202.949.945.869	51.314.444.022	626.807.208	724.852.530	255.616.049.629

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

		VND
		<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và		705.767.800
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023		<u>705.767.800</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022		(519.261.864)
Hao mòn trong kỳ		(139.879.449)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023		<u><u>(659.141.313)</u></u>
Giá trị còn lại:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022		186.505.936
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023		<u><u>46.626.487</u></u>

14. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

		VND
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Mua trái phiếu dài hạn	20.000.000.000	20.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u><u>20.000.000.000</u></u>	<u><u>20.000.000.000</u></u>

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

		VND
Nguyên giá:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và		32.270.935.608
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023		<u>32.270.935.608</u>
Giá trị phân bổ lũy kế:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022		(16.942.241.193)
Phân bổ trong kỳ		(2.420.320.170)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023		<u><u>(19.362.561.363)</u></u>
Giá trị còn lại:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022		15.328.694.415
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023		<u><u>12.908.374.245</u></u>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải trả cho các bên khác	1.899.323.691.749	2.055.195.177.007
- Công ty CP Xây Dựng Thương Mại Hải Đăng Thái Bình	343.072.687.038	658.496.568.561
- Công ty Cổ phần TM DV Xây dựng Thanh Vinh	132.339.656.558	178.699.456.172
- Các bên khác	1.423.911.348.153	1.217.999.152.274
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	199.428.390.776	361.785.624.372
TỔNG CỘNG	<u><u>2.098.752.082.525</u></u>	<u><u>2.416.980.801.379</u></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tạm ứng từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.212.005.105.983	1.767.274.287.237
Tạm ứng từ các khách hàng khác	13.968.985.000	2.159.818.260
TỔNG CỘNG	1.225.974.090.983	1.769.434.105.497

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

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Thuế giá trị gia tăng	(72.263.293.209)	(164.548.022.926)
Thuế giá trị gia tăng.	378.096.363	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.705.025.396	38.545.400.191
Thuế thu nhập cá nhân	(44.693.430)	1.626.144.560
Thuế thu nhập cá nhân.	252.168.585	-
Thuế nhà đất, thuế thuê đất	168.260.358.146	168.260.358.146
Phí, lệ phí & các khoản phải nộp khác	59.286.441.725	58.152.494.454
Phí, lệ phí & các khoản phải nộp khác.	(6.548.183.193)	-
TỔNG CỘNG	177.025.920.383	102.036.374.425

(*) 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.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 06 năm 2023	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chi phí phải trả công trình dở dang	340.647.241.700	262.003.028.732
Trích trước tiền sử dụng đất (*)	208.445.742.258	208.445.742.258
Chi phí lãi vay	11.248.452.651	16.764.846.202
Khác	1.735.562.961	1.810.216.921
TỔNG CỘNG	562.076.999.570	489.023.834.113

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Quỹ bảo tri	-	46.620.037.668
Cổ tức phải trả	-	111.227.002.200
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn	20.474.347.729	9.444.561.757
Khác	160.228.114.351	43.000.000
TỔNG CỘNG	180.702.462.080	167.334.601.625

21. VAY

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	1.085.060.689.842	2.537.631.870.480
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	24.763.298.682	36.528.270.686
Ngân hàng TMCP Đầu Tư Phát Triển Việt Nam	122.956.086.209	576.076.785.870
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	121.596.658.081	703.548.977.944
Ngân hàng TMCP Phương Đông	48.949.281.950	69.906.505.612
Ngân hàng TMCP Quân Đội	159.917.174.959	232.957.086.262
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)	41.973.189.961	183.362.799.516
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB)	387.905.000.000	435.251.444.590
Phát hành trái phiếu ngắn hạn (*)	177.000.000.000	300.000.000.000
Dài hạn	643.989.340.071	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	6.608.276.974	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)	150.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu Tư Phát Triển Việt Nam	487.381.063.097	-
TỔNG CỘNG	1.729.050.029.913	2.537.631.870.480

(*) Dư nợ trái phiếu ngắn hạn 177.000.000.000 đồng và chịu lãi suất năm là 17,75%/năm.

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	VND Tổng cộng
Năm trước						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	891.164.110.000	159.880.860.000	20.125.740.520	425.141.884.010	24.626.496.558	1.520.939.091.088
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	132.247.944.660	558.083.659	132.806.028.319
Trích lập quỹ đầu tư phát triển			7.055.691.404	(7.055.691.404)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi				(11.759.485.673)	-	(11.759.485.673)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2022	891.164.110.000	159.880.860.000	27.181.431.924	538.574.651.593	25.184.580.217	1.641.985.633.734
Năm nay						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	891.164.110.000	159.880.860.000	27.181.431.924	360.549.468.584	25.011.654.477	1.463.787.524.985
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	27.023.849.375	(36.159.982)	26.987.689.393
Trích lập quỹ đầu tư phát triển			1.785.251.872	(1.785.251.872)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)				(2.297.009.163)	-	(2.297.009.163)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2023	891.164.110.000	159.880.860.000	28.966.683.796	383.491.056.924	24.975.494.495	1.488.478.205.215

(*) 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 phát triển và quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2022 với tổng số tiền là 6.545.923.531 VND. Trong năm 2022, 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, Công ty đã trích bổ sung quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 2.297.009.163 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

22 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phần</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
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 đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

22.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	VND	
	<i>Quý 3 năm 2023</i>	<i>Quý 3 năm 2022</i>
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	891.164.110.000	891.164.110.000
Phát hành cổ phiếu		
Số cuối kỳ	<u>891.164.110.000</u>	<u>891.164.110.000</u>

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Dự phòng phải trả dài hạn	2.203.951.061	5.869.658.525
TỔNG CỘNG	<u>2.203.951.061</u>	<u>5.869.658.525</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Quỹ khen thưởng	7.679.214.056	7.167.456.765
Quỹ phúc lợi	28.966.683.796	27.181.431.924
Số cuối kỳ	36.645.897.852	34.348.888.689

25. DOANH THU

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

	Quý 3 năm 2023	VND Quý 3 năm 2022
Doanh thu hợp đồng xây dựng	441.167.379.787	994.932.173.179
Doanh thu dịch vụ khác	5.564.941.755	9.210.504.062
TỔNG CỘNG	446.732.321.542	1.004.142.677.241

Trong đó:

Doanh thu đối với bên liên quan	423.276.962.836	830.913.680.457
Doanh thu đối với bên khác	23.455.358.706	173.228.996.784

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3 năm 2023	VND Quý 3 năm 2022
Lợi nhuận từ HĐHTĐT	15.750.000.000	15.750.000.000
Lãi tiền gửi	668.320.909	1.535.616.705
Lãi cho vay		229.969.341
TỔNG CỘNG	16.418.320.909	17.515.586.046

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 3 năm 2023	VND Quý 3 năm 2022
Giá vốn dịch vụ xây dựng	406.106.690.281	915.910.036.972
Giá vốn dịch vụ khác	4.713.948.905	2.535.553.842
TỔNG CỘNG	410.820.639.186	918.445.590.814

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022
Chi phí lãi vay	37.487.446.471	57.613.543.463
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	5.198.863.635
TỔNG CỘNG	37.487.446.471	62.812.407.098

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022
Chi phí nhân viên	8.877.838.582	21.016.343.419
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.737.878.573	2.574.148.479
Chi phí khấu hao và hao mòn	264.006.151	450.158.470
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	-	-
Chi phí khác	1.514.025.233	8.987.403.749
TỔNG CỘNG	12.393.748.539	33.028.054.117

29. THU NHẬP KHÁC

	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022
Thu nhập khác	1.000	-
TỔNG CỘNG	1.000	-

30. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022
Chi phí khác	415.184.530	1.597.070.156
TỔNG CỘNG	415.184.530	1.597.070.156

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 (2022: 20%).

31.1 Chi phí thuế TNDN

	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022
Thuế TNDN trong kỳ	725.183.613	2.334.928.991
TỔNG CỘNG	725.183.613	2.334.928.991

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 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 chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.033.624.725	5.775.141.102
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty (20%)	702.532.488	1.286.223.582
Các khoản điều chỉnh tăng		
Chi phí không được trừ	22.651.125	302.414.301
Điều chỉnh tăng thuế TNDN phải nộp	-	746.291.378
Thuế TNDN được hoãn lại	(76.337.689)	(25.222.680)
Chi phí thuế TNDN ước tính	725.183.613	2.334.928.991

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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 Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

VND				
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Quý 03 năm 2023	Quý 03 năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây Xanh Hưng Lộc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	-	635.886.728
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	21.411.517.138	41.710.332.229
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	19.337.048.373	48.659.760.231

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 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 Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau: (tiếp theo)

VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Quý 03 năm 2023	Quý 03 năm 2022
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	217.488.759.424	396.215.867.783
		Lãi hợp tác đầu tư	15.750.000.000	15.750.000.000
		Mua dịch vụ	75.691.495	53.673.920
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	-	29.632.848.260
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	59.555.847.071	62.249.235.447
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	2.490.951	1.409.453.634
Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Tiến	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	-	15.000.000
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	54.000.000	160.204.210
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Dịch vụ xây dựng	38.244.798.758	246.486.181.507
		Cho vay	-	1.200.000.000
		Lãi cho vay	-	228.059.178
		Mua dịch vụ	-	1.378.452
Công ty TNHH Đại Phúc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	66.129.423.797	-
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	-	1.311.960.089

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 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 Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau: (tiếp theo)

VND				
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Quý 03 năm 2023	Quý 03 năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Indec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ xây dựng	-	180.894.093.818
		Thuê xe tải	-	45.000.000
		Mua nguyên vật liệu	56.076.773.160	-
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 Đầu tư Việt Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	-	44.635.893.028
Công ty Cổ phần Topenland Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán dịch vụ	-	5.959.455.000
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản ProHome	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	744.411.330	-

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

VND				
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Dịch vụ xây dựng	2.091.146.101	283.137.511.366
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	8.690.454.331	55.002.324.950
Công ty Cổ phần Khải Huy Quân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	176.082.930.517	181.082.930.517
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	121.754.964.636	154.812.476.967

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 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 30 tháng 09 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)				
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	154.889.848.361	351.183.377.793
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	402.124.238.643	146.034.219.547
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây Xanh Hưng Lộc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ khác	368.960.000	368.960.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	176.148.387.374	171.464.375.131
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	198.930.990.140	148.085.602.197
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	1.149.704.925.997	1.506.138.086.811
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	57.419.471.018	122.605.745.096
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 Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	482.291.533.640	39.137.226.803
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Linh Đàm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	-	107.528.685.063
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sông Tiên	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	2.755.621.080	2.755.621.080
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Thương Mại Ngọc Lan	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	47.899.500	-
Công ty Cổ phần Topenland Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí thuê mặt bằng	29.534.074.019	27.288.943.439
TỔNG CỘNG			2.967.081.618.151	3.300.872.259.554

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 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)

VND				
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây Xanh Hưng Lộc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	10.466.735.962	9.651.794.416
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ xây dựng	989.254.199	1.173.677.919
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Indec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ xây dựng	1.683.174.743.801	2.095.167.942.119
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ khác	165.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ	22.449.577.682	22.449.577.682
TỔNG CỘNG			1.882.080.311.644	2.128.442.992.136
Phải thu ngắn hạn khác				
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	32.398.630.137	52.148.630.137
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Phạt thanh lý hợp đồng	4.351.310.958	21.149.610.958
		Thu hộ tiền bán căn hộ	405.085.001.734	405.738.082.265
		Lãi cho vay	67.785.205	67.785.205
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cho vay	2.200.027.397	2.200.027.397
Công ty Cổ phần TopenLand Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi hộ	780.223.669	725.500.843
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản ProHome	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền thu hộ phí gửi xe	3.404.711.654	-
Công ty Cổ phần Property X	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi hộ	46.346.288	
TỔNG CỘNG			748.334.037.042	782.029.636.805

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 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 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Mua dịch vụ	1.023.479.613	1.023.479.613
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	2.990.905.490	36.590.387.821
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	3.290.634.951	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây Xanh Hưng Lộc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	2.848.413.332	5.123.125.378
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	441.756.088	304.930.035
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ xây dựng	4.740.519.255	3.274.093.287
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Indec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ xây dựng	112.919.288.949	166.299.641.199
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	1.726.829.569	1.860.787.008
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 Đầu tư Trường Thọ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	4.999.999.998	4.999.999.998
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản ProHome	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	19.525.257.413	93.813.447.374
	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	2.110.005.757	-
Công ty Cổ phần Bê tông Hưng Thịnh Bình Định	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	1.010.225.965	3.489.402.696
Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Tiến	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	66.000.000	16.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 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)

				VND	
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
Phải trả người bán ngắn hạn (tiếp theo)					
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Hospitality	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	-	12.400.000	
Công ty Cổ phần Kiến trúc Prowind	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	41.735.074.396	41.735.074.396	
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	-	2.706.647.567	
TỔNG CỘNG			199.428.390.776	361.785.624.372	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Dịch vụ xây dựng	21.262.915.169	60.117.297.828	
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	153.820.000.000	102.000.000.000	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	496.563.586.160	777.382.005.094	
Công ty Cổ phần Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	213.703.360.000	213.703.360.000	
Công ty TNHH Đại Phúc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	212.655.244.654	422.802.958.441	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	-	91.268.665.874	
Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Tiến	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	65.000.000.000	100.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Indec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	49.000.000.000	-	
TỔNG CỘNG			1.212.005.105.983	1.767.274.287.237	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	VND	
	Quý 3 năm 2023	Quý 3 năm 2022
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.271.306.906	3.278.134.543
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		(97.686.899)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.271.306.906	3.180.447.644
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	89.116.411	89.116.411
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	14	36
- Lãi suy giảm	14	36

34. CÁC CAM KẾT

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đến 1 năm	-	2.734.000.000
Từ 1 đến 5 năm	-	108.000.000
TỔNG CỘNG	-	2.842.000.000

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

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán 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

Ngày 30 tháng 10 năm 2023