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

HUNG THINH INCONS
XÂY ĐẮP NHỮNG ƯỚC MƠ

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
# QUÝ 4/2023

Người ký: CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS

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


| | *Trang* |
|---|---|
| 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 - 36 |

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

VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
|---|---|---|---|---|
| **100** | ***A. TÀI SẢN NGẮN HẠN*** | | **6.893.890.936.187** | **8.578.523.302.636** |
| ***110*** | ***I. Tiền và các khoản tương đương tiền*** | ***4*** | ***104.197.916.467*** | ***83.788.936.248*** |
| 111 | 1. Tiền | | 95.054.826.700 | 30.691.894.894 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 9.143.089.767 | 53.097.041.354 |
| ***120*** | ***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn*** | | ***19.682.449.817*** | ***84.374.781.580*** |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 5 | 19.682.449.817 | 84.374.781.580 |
| ***130*** | ***III. Các khoản phải thu ngắn hạn*** | | ***5.698.134.229.731*** | ***6.422.671.629.421*** |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 6 | 3.219.052.499.171 | 3.438.561.769.654 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 8 | 1.699.063.718.757 | 2.201.208.495.965 |
| 136 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 9 | 805.838.047.870 | 808.721.399.869 |
| 137 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 6, 8; 9 | (25.820.036.067) | (25.820.036.067) |
| ***140*** | ***IV. Hàng tồn kho*** | ***10*** | ***978.265.816.406*** | ***1.821.810.688.109*** |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 978.265.816.406 | 1.821.810.688.109 |
| ***150*** | ***V. Tài sản ngắn hạn khác*** | | ***93.610.523.766*** | ***165.877.267.278*** |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 11 | 62.926.504 | 1.329.244.352 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 18 | 93.547.597.262 | 164.548.022.926 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | - | - |
| **200** | ***B. TÀI SẢN DÀI HẠN*** | | **693.909.294.893** | **595.658.112.103** |
| ***210*** | ***I. Phải thu dài hạn*** | | ***147.160.000.000*** | ***29.760.000.000*** |
| 216 | 1. Phải thu dài hạn khác | 9 | 147.160.000.000 | 29.760.000.000 |
| ***220*** | ***II. Tài sản cố định*** | | ***249.423.970.053*** | ***257.663.729.551*** |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 12 | 249.423.970.053 | 257.477.223.615 |
| 222 | *Nguyên giá* | | *335.924.193.402* | *325.077.588.857* |
| 223 | *Giá trị khấu hao lũy kế* | | *(86.500.223.349)* | *(67.600.365.242)* |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 13 | - | 186.505.936 |
| 228 | Nguyên giá | | *705.767.800* | *705.767.800* |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | *(705.767.800)* | *(519.261.864)* |
| ***230*** | ***III. Bất động sản đầu tư*** | | ***203.098.317.308*** | ***209.244.905.684*** |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 218.603.834.786 | 218.603.834.786 |
| 232 | 2. Giá trị hao mòn lũy kế | | (15.505.517.478) | (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*** | | ***74.227.007.532*** | ***78.989.476.868*** |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 11 | 685.503.191 | 1.929.097.731 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | 61.439.903.486 | 61.731.684.722 |
| 269 | 3. Lợi thế thương mại | 15 | 12.101.600.855 | 15.328.694.415 |
| **270** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | | **7.587.800.231.080** | **9.174.181.414.739** |

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

VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |
|---|---|---|---|---|
| **300** | **C. NỢ PHẢI TRẢ** | | **6.066.888.360.385** | **7.710.393.889.754** |
| ***310*** | ***I. Nợ ngắn hạn*** | | ***5.417.187.698.015*** | ***7.702.829.858.549*** |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 16 | 1.809.837.808.668 | 2.416.980.801.379 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 17 | 1.223.571.089.193 | 1.769.434.105.497 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 18 | 237.955.896.871 | 266.584.397.351 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 636.488.605 | 21.491.359.415 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 19 | 398.321.224.699 | 489.023.834.113 |
| 319 | 6. Phải trả ngắn hạn khác | 20 | 299.780.899.856 | 167.334.601.625 |
| 320 | 7. Vay ngắn hạn | 21 | 1.408.593.253.121 | 2.537.631.870.480 |
| 322 | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 24 | 38.491.037.002 | 34.348.888.689 |
| ***330*** | ***II. Nợ dài hạn*** | | ***649.700.662.370*** | ***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 | 643.298.280.447 | *0* |
| 342 | 3. Dự phòng phải trả dài hạn | 23 | 4.988.285.843 | 5.869.658.525 |
| **400** | **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | | **1.520.911.870.695** | **1.463.787.524.985** |
| ***410*** | ***I. Vốn chủ sở hữu*** | ***22*** | ***1.520.911.870.695*** | ***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 | | **415.695.236.170** | **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* | | 59.228.028.621 | *61.162.454.851* |
| 429 | 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 25.204.980.729 | 25.011.654.477 |
| **440** | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | | **7.587.800.231.080** | **9.174.181.414.739** |

| | | |
|---|---|---|
| Vũ Thị Gái | Nguyễn Lê Xuân | Trương Văn Việt |
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Quý IV/2023* | *Quý IV/2022* | *Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023* | *Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2022* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | 25 | **235.788.304.429** | **1.215.229.526.474** | **2.681.482.517.419** | **5.464.513.886.105** |
| 10 | **2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | 25.1 | **235.788.304.429** | **1.215.229.526.474** | **2.681.482.517.419** | **5.464.513.886.105** |
| 11 | **3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp** | 26 | **(201.320.325.395)** | **(1.177.924.849.187)** | **(2.458.549.130.336)** | **(5.029.396.979.605)** |
| 20 | **4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **34.467.979.034** | **37.304.677.287** | **222.933.387.083** | **435.116.906.500** |
| 21 | **5. Doanh thu hoạt động tài chính** | 25.2 | **93.120.686.266** | **19.922.612.203** | **143.454.577.014** | **74.050.865.518** |
| 22 | **6. Chi phí tài chính** | 27 | **(74.939.098.773)** | **(64.818.627.465)** | **(252.262.042.830)** | **(244.647.945.073)** |
| 23 | *Trong đó: Chi phí lãi vay* | | (74.939.098.773) | (60.982.263.825) | (252.061.328.522) | (225.094.334.763) |
| 25 | **7. Chi phí bán hàng** | | - | - | - | - |
| 26 | **8. Chi phí quản lý doanh nghiệp** | 28 | **(17.390.548.075)** | **(30.824.004.079)** | **(66.730.866.309)** | **(132.531.283.743)** |
| 30 | **09. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **35.259.018.452** | **(38.415.342.054)** | **47.395.054.958** | **131.988.543.202** |
| 31 | **10. Thu nhập khác** | 29 | **854.091.411** | **80.000.000** | **4.684.965.401** | **2.841.807.213** |
| 32 | **11. Chi phí khác** | 30 | **(6.476.883.014)** | **(460.877.622)** | **(1.016.253.374)** | **(10.786.959.243)** |
| 40 | **12. Lợi nhuận khác** | | **(5.622.791.603)** | **(380.877.622)** | **3.668.712.027** | **(7.945.152.030)** |
| 50 | **13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **29.636.226.849** | **(38.796.219.676)** | **51.063.766.985** | **124.043.391.172** |
| 51 | **14. Chi phí thuế TNDN hiện hành** | **31.1** | **3.125.980.914** | **(5.831.476.162)** | **8.955.353.131** | **(59.547.422.153)** |
| 52 | **15. Thuế TNDN hoãn lại** | | **(22.558.276)** | **(204.574.535)** | **(291.781.236)** | **(484.693.753)** |
| 60 | **16. Lợi nhuận sau thuế TNDN** | | **32.739.649.487** | **(44.832.270.373)** | **59.727.338.880** | **64.011.275.266** |
| 61 | **17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ** | | **32.510.163.253** | **(44.637.948.123)** | **59.534.012.628** | **63.626.117.347** |

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

VND

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Quý IV/2023* | *Quý IV/2022* | *Cho kỳ kế kết thúc ngày 31/12/2023* | *Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2022* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **62** | **18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát.** | | **229.486.234** | **(194.322.250)** | **193.326.252** | **385.157.919** |
| **70** | **19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu** (VND/cổ phiếu) | **33** | **354** | **(464)** | **647** | **768** |
| **71** | **20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu** (VNĐ/ cổ phiếu) | **33** | **354** | **(464)** | **647** | **768** |

| | | |
|---|---|---|
| Vũ Thị Gái | Nguyễn Lê Xuân | Trương Văn Việt |
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023* | *Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2022* |
|---|---|---|---|---|
| | **I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | |
| **1** | **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **51.063.766.985** | **124.043.391.172** |
| | *Điều chỉnh cho các khoản:* | | | |
| 2 | Khấu hao và hao mòn | 12,13,15 | 29.786.180.076 | 26.936.666.413 |
| 3 | Các khoản dự phòng | | (881.372.682) | (2.517.262.121) |
| 5 | Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (166.578.336.992) | (64.962.823.814) |
| 6 | Chi phí lãi vay và chi phí tài chính khác | | 252.061.328.522 | 244.527.289.308 |
| **8** | **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | | **165.451.565.909** | **327.895.412.964** |
| 9 | Tăng, giảm các khoản phải thu | | 650.700.761.252 | (1.166.657.720.721) |
| 10 | Tăng, giảm hàng tồn kho | | 843.544.871.703 | (752.400.177.962) |
| 11 | Tăng, giảm các khoản phải trả | | (1.136.703.742.487) | 850.280.763.755 |
| 12 | Tăng, giảm chi phí trả trước | | 2.509.912.388 | 4.893.067.227 |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (295.771.833.869) | (230.918.522.765) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | 23.955.387.835 | (42.187.889.523) |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | 5.927.400.185 | (10.100.505.550) |
| **20** | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **259.614.322.916** | **(1.019.195.572.575)** |
| | **II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | (13.778.750.000) | (10.633.698.901) |
| 22 | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | 636.363.636 | - |
| 23 | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (47.448.707) | (94.200.000.000) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 89.810.593.617 | 146.200.000.000 |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 169.914.235.669 | 76.969.336.495 |
| **30** | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | | **246.534.994.215** | **118.335.637.594** |
| | **III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | |
| 31 | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu | | - | - |
| 33 | Tiền thu từ đi vay và trái phiếu | | 3.155.838.990.410 | 4.243.748.819.793 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay và trái phiếu | | (3.641.579.327.322) | (3.687.225.193.841) |
| **40** | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | | **(485.740.336.912)** | **556.523.625.952** |

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

*VND*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023* | *Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2022* |
|---|---|---|---|---|
| **50** | **Lưu chuyển tiền thuần trong năm** | | **20.408.980.219** | **(344.336.309.029)** |
| **60** | **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | | 83.788.936.248 | **428.125.245.277** |
| **70** | **Tiền và tương đương tiền cuối năm** | **4** | **104.197.916.467** | **83.788.936.248** |

| | | |
|---|---|---|
| Vũ Thị Gái | Nguyễn Lê Xuân | Trương Văn Việt |
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

## 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 31 tháng 12 năm 2023 là 286 người.

### *Cơ cấu tổ chức*

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

## 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 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

## 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. 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 cấn 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, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

*Hàng tồn kho*

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

## 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.

## 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.

## 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.

## 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.

## 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.

## 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 31 tháng 12 năm 2023* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2022* |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 2.286.902.138 | 2.235.420.799 |
| Tiền gửi ngân hàng | 92.767.924.562 | 28.456.474.095 |
| Các khoản tương đương tiền *(*)* | 9.143.089.767 | 53.097.041.354 |
| **TỔNG CỘNG** | **104.197.916.467** | **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 2,8% đến 4,3%/năm.

## 5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND

| | *Ngày 31 tháng 12 năm 2023* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2022* |
|---|---|---|
| Tiền gửi có hạn gốc trên 3 tháng và dưới 12 tháng tại các ngân hàng (*) | 19.682.449.817 | 84.374.781.580 |
| **TỔNG CỘNG** | **19.682.449.817** | **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 3,7% đến 6,5%/năm.

## 6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

| | *Ngày 31 tháng 12 năm 2023* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2022* |
|---|---|---|
| Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)* | 2.912.891.073.014 | 3.300.872.259.554 |
| Phải thu từ các bên khác | 306.161.426.157 | 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* | 168.435.917.868 | 2.195.707.515 |
| **TỔNG CỘNG** | **3.219.052.499.171** | **3.438.561.769.654** |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (9.748.324.067) | (9.748.324.067) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **3.209.304.175.104** | **3.428.813.445.587** |

## 7. NỢ QUÁ HẠN

*VND*

| | *Ngày 31 tháng 12 năm 2023* | | | *Ngày 31 tháng 12 năm 2022* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *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 | | | | | | |
| Quá hạn thanh toán trên 3 năm | 17.104.945.974 | (17.104.945.974) | | 17.104.945.974 | (17.104.945.974) | |
| Khả năng thu hồi thấp | 8.715.090.093 | (8.715.090.093) | | 8.715.090.093 | (8.715.090.093) | |
| **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:

*VND*

| | *Ngày 31 tháng 12 năm 2023* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2022* |
|---|---|---|
| Số đầu kỳ | 25.820.036.067 | 25.820.036.067 |
| Dự phòng trích lập trong kỳ | | |
| Hoàn nhập dự phòng trong kỳ | | |
| Số cuối kỳ | **25.820.036.067** | **25.820.036.067** |

## 8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

| | *Ngày 31 tháng 12 năm 2023* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2022* |
|---|---|---|
| Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)* | 1.650.569.326.122 | 2.128.442.992.136 |
| Trả trước cho các bên khác | 48.494.392.635 | 72.765.503.829 |
| *- Công ty Cổ phần Địa ốc Thép Việt Nam Quang Huy* | 13.000.000.000 | 13.000.000.000 |
| *- Khác* | 35.494.392.635 | 59.765.503.829 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.699.063.718.757** | **2.201.208.495.965** |
| Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi | (15.594.772.000) | (15.594.772.000) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **1.683.468.946.757** | **2.185.613.723.965** |

## 9. PHẢI THU KHÁC

VND

| | *Ngày 31 tháng 12 năm 2023* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2022* |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **805.838.047.870** | **808.721.399.869** |
| Phải thu tiền thu hộ bán các căn hộ Dự án Richmond City | 405.304.416.627 | 405.934.493.415 |
| Phải thu góp vốn Hợp đồng Hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") (*) | 275.750.000.000 | 300.000.000.000 |
| Lợi nhuận từ HĐHTĐT *(*)* | 17.612.616.550 | 52.148.630.137 |
| Khác | 107.171.014.693 | 50.638.276.317 |
| *Trong đó:* | | |
| *Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)* | 780.264.922.796 | 782.029.636.805 |
| *Phải thu các bên khác* | 25.573.125.074 | 26.691.763.064 |
| **Dài hạn** | **147.160.000.000** | **29.760.000.000** |
| Ký quỹ, ký cược thực hiện dự án *(**)* | 146.190.000.000 | 28.700.000.000 |
| Đặt cọc thuê văn phòng | 970.000.000 | 1.060.000.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **952.998.047.870** | **838.481.399.869** |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi | (476.940.000) | (476.940.000) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **952.521.107.870** | **838.004.459.869** |

(*) *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.*

(**) *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 31 tháng 12 năm 2023* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2022* |
|---|---|---|
| Chi phí các công trình dở dang *(i)* | 896.881.325.104 | 1.703.193.013.885 |
| Bất động sản dở dang *(iii)* | 80.540.480.738 | 79.697.527.084 |
| Thành phẩm bất động sản hoàn thành *(ii)* | - | 977.930.817 |
| Công cụ, dụng cụ | 844.010.564 | 37.942.216.323 |
| **TỔNG CỘNG** | **978.265.816.406** | **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 31 tháng 12 năm 2023* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2022* |
|---|---|---|
| Công trình Lũy Bán Bích | 40.511.943.225 | 40.086.049.586 |
| Công trình Khách sạn Tam Quan | 30.993.605.603 | 30.099.748.216 |
| Công trình Khải Vy | 164.178.674.899 | 215.970.383.188 |
| Khách sạn Phát Đạt Lô D14B - Khu du lịch Bắn bán đảo Cam Ranh | 26.181.017.147 | 16.846.732.233 |
| Chung cư Linh Đàm | 53.009.682.199 | 17.476.036.721 |
| Công trình Angel Island - Đảo Nhơn Phước (Sông Tiên) | 33.487.919.141 | 27.086.505.053 |
| Công trình nhà mẫu Đồi Dừa Hoàn Mỹ | 28.202.503.940 | 27.667.807.162 |
| Tổ hợp du lịch thương mại giải trí Merryland Quy Nhơn - Hollywood Hills | 39.369.993.730 | 36.623.509.367 |
| Công trình Khu dân cư Hưng Thịnh | 38.700.108.334 | 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 Melody of the Sea | 42.417.222.644 | 42.417.222.644 |
| Công trình Resort Phát Đạt | 158.292.438.463 | 151.384.626.365 |
| Các công trình khác | 163.177.078.471 | 1.037.464.276.896 |
| **TỔNG CỘNG** | **847.585.681.513** | **1.703.193.013.885** |

## 10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

*VND*

| | *Ngày 31 tháng 12 năm 2023* | *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:*

*VND*

| | *Ngày 31 tháng 12 năm 2023* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2022* |
|---|---|---|
| Dự án Chung cư Cao tầng Sông Đà - Thăng Long | 66.984.682.370 | 66.984.682.370 |
| Dự án Richmond City | 13.555.798.368 | 12.712.844.714 |
| **TỔNG CỘNG** | **80.540.480.738** | **79.697.527.084** |

## 11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

*VND*

| | *Ngày 31 tháng 12 năm 2023* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2022* |
|---|---|---|
| Ngắn hạn | 62.926.504 | 1.329.244.352 |
| Dài hạn | 685.503.191 | 1.929.097.731 |
| **TỔNG CỘNG** | **748.429.695** | **3.258.342.083** |

## 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | *Nhà cửa, vật kiến trúc* | *Máy móc, thiết bị* | *Phương tiện vận tải* | *Thiết bị văn phòng* | *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)* |
| Ngày 31 tháng 12 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 | (11.984.726.731,00) | (50.023.243.333,00) | (4.445.689.230,00) | (1.146.705.948,00) | (67.600.365.242) |
| Khấu hao trong kỳ | (6.116.049.402,00) | (12.917.622.639,00) | (560.924.228,00) | (631.395.935,00) | (20.225.992.204) |
| Thanh lý trong kỳ | - | - | *1.326.134.097* | - | 1.326.134.097 |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2023 | **(18.100.776.133)** | **(62.940.865.972)** | **(3.680.479.361)** | **(1.778.101.883)** | **(86.500.223.349)** |
| **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 |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2023 | 200.369.098.813 | 47.956.210.480 | 517.119.333 | 581.541.427 | 249.423.970.053 |

## 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | VND<br>*Phần mềm máy tính* |
|---|---|
| **Nguyên giá:** | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 | 705.767.800 |
| **Giá trị hao mòn lũy kế:** | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 | (519.261.864) |
| Hao mòn trong kỳ | (186.505.936) |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 | **(705.767.800)** |
| **Giá trị còn lại:** | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 186.505.936 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 | - |

## 14. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

| | | *VND* |
|---|---|---|
| | *Ngày 31 tháng 12 năm 2023* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2022* |
| Mua trái phiếu dài hạn | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **20.000.000.000** | **20.000.000.000** |

## 15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

| | *VND* |
|---|---|
| **Nguyên giá:** | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 | 32.270.935.608 |
| **Giá trị phân bổ lũy kế:** | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 | (16.942.241.193) |
| Phân bổ trong kỳ | (3.227.093.560) |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 | (20.169.334.753) |
| **Giá trị còn lại:** | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 15.328.694.415 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 | 12.101.600.855 |

## 16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | | *VND* |
|---|---|---|
| | *Ngày 31 tháng 12 năm 2023* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2022* |
| Phải trả cho các bên khác | 1.763.471.823.497 | 2.055.195.177.007 |
| - *Công ty CP Xây Dựng Thương Mại Hải Đăng Thái Bình* | 331.214.570.906 | 658.496.568.561 |
| - *Công ty Cổ phần TM DV Xây dựng Thanh Vinh* | 147.451.481.277 | 178.699.456.172 |
| - Các bên khác | 1.284.805.771.314 | 1.217.999.152.274 |
| Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)* | 46.365.985.171 | 361.785.624.372 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.809.837.808.668** | **2.416.980.801.379** |

## 17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

*VND*

| | *Ngày 31 tháng 12 năm 2023* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2022* |
|---|---|---|
| Tạm ứng từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 32)* | 1.209.502.104.193 | 1.767.274.287.237 |
| Tạm ứng từ các khách hàng khác | 14.068.985.000 | 2.159.818.260 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.223.571.089.193** | **1.769.434.105.497** |

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

*VND*

| | *Ngày 31 tháng 12 năm 2023* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2022* |
|---|---|---|
| Thuế giá trị gia tăng còn được khấu trừ | (93.547.597.262) | (164.548.022.926) |
| Thuế giá trị gia tăng phải nộp | 204.363.517 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 9.458.484.695 | 38.545.400.191 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 746.248.788 | 1.626.144.560 |
| 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 |
| **TỔNG CỘNG** | **144.408.299.609** | **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

*VND*

| | *Ngày 31 tháng 12 năm 2023* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2022* |
|---|---|---|
| Chi phí phải trả công trình dở dang | 161.074.260.335 | 262.003.028.732 |
| Trích trước tiền sử dụng đất *(*)* | 208.445.742.258 | 208.445.742.258 |
| Chi phí lãi vay | 26.945.659.145 | 16.764.846.202 |
| Khác | 1.855.562.961 | 1.810.216.921 |
| **TỔNG CỘNG** | **398.321.224.699** | **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.

## 20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

*VND*

| | *Ngày 31 tháng 12 năm 2023* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2022* |
|---|---|---|
| Quỹ bảo trì | - | 46.620.037.668 |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn | 22.033.277.440 | 9.444.561.757 |
| Khác | 277.747.622.416 | 111.270.002.200 |
| **TỔNG CỘNG** | **299.780.899.856** | **167.334.601.625** |

## 21. VAY

*VND*

| | *Ngày 31 tháng 12 năm 2023* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2022* |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **1.408.593.253.121** | **2.537.631.870.480** |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam | - | 36.528.270.686 |
| Ngân hàng TMCP Đầu Tư Phát Triển Việt Nam | 122.848.086.209 | 576.076.785.870 |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong | 121.437.024.097 | 703.548.977.944 |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông | 48.910.366.135 | 69.906.505.612 |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội | 159.404.605.935 | 232.957.086.262 |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) | 45.473.189.961 | 183.362.799.516 |
| Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) | 387.302.382.966 | 435.251.444.590 |
| Ngân hàng Bưu điện Liên Việt (LPB) | 346.217.597.818 | - |
| Phát hành trái phiếu ngắn hạn (*) | 177.000.000.000 | 300.000.000.000 |
| **Dài hạn** | **643.298.280.447** | **-** |
| Ngân hàng TMCP Đầu Tư Phát Triển Việt Nam | 486.703.063.097 | - |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong | 6.595.217.350 | - |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) | 150.000.000.000 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **1.720.967.813.034** | **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.

## 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### *22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

*VND*

| | *Vốn cổ phần* | *Thặng dư vốn cổ phần* | *Quỹ đầu tư phát triển* | *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối* | *Lợi ích cổ đông không kiểm soát* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **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 |
| Cổ tức công bố | | | | (106.939.693.200) | - | (106.939.693.200) |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | 63.626.117.347 | 385.157.919 | 64.011.275.266 |
| Trích lập quỹ đầu tư phát triển | | | 7.055.691.404 | (7.055.691.404) | - | - |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | | | | (14.223.148.169) | - | (14.223.148.169) |
| 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** |
| **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 | | | | 59.534.012.628 | 193.326.252 | 59.727.338.880 |
| Trích lập quỹ đầu tư phát triển | | | 1.785.251.872 | (1.785.251.872) | - | - |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | | | | (2.602.993.170) | - | (2.602.993.170) |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2023 | **891.164.110.000** | **159.880.860.000** | **28.966.683.796** | **415.695.236.170** | **25.204.980.729** | **1.520.911.870.695** |

## 22 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 22.2 *Cổ phiếu*

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

Cổ phiếu của Công ty 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

| | *Quý 4 năm 2023* | *Quý 4 năm 2022* |
|---|---|---|
| ***Vốn cổ phần đã góp*** | | |
| Số đầu kỳ | 891.164.110.000 | 891.164.110.000 |
| Phát hành cổ phiếu | | |
| Số cuối kỳ | **891.164.110.000** | **891.164.110.000** |

## 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

| | *Ngày 31 tháng 12 năm 2023* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2022* |
|---|---|---|
| Dự phòng phải trả dài hạn | 4.988.285.843 | 5.869.658.525 |
| **TỔNG CỘNG** | **4.988.285.843** | **5.869.658.525** |

## 24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

*VND*

| | *Ngày 31 tháng 12 năm 2023* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2022* |
|---|---|---|
| Quỹ khen thưởng | 9.524.353.206 | 7.167.456.765 |
| Quỹ phúc lợi | 28.966.683.796 | 27.181.431.924 |
| Số cuối kỳ | **38.491.037.002** | **34.348.888.689** |

## 25. DOANH THU

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

*VND*

| | *Quý 4 năm 2023* | *Quý 4 năm 2022* |
|---|---|---|
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 220.966.022.886 | 1.205.772.414.510 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư | - | - |
| Doanh thu dịch vụ khác | 14.822.281.543 | 9.457.111.964 |
| **TỔNG CỘNG** | **235.788.304.429** | **1.215.229.526.474** |
| *Trong đó:* | | |
| *Doanh thu đối với bên liên quan* | *233.529.328.904* | *1.090.033.154.446* |
| *Doanh thu đối với bên khác* | *2.258.975.525* | *125.196.372.028* |

### 25.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

*VND*

| | *Quý 4 năm 2023* | *Quý 4 năm 2022* |
|---|---|---|
| Lợi nhuận từ HĐHTĐT và các khoản khác | 92.466.837.386 | 15.750.000.000 |
| Lãi tiền gửi | 653.848.880 | 2.108.092.610 |
| Lãi cho vay | - | 2.064.519.593 |
| **TỔNG CỘNG** | **93.120.686.266** | **19.922.612.203** |

## 26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

*VND*

| | *Quý 4 năm 2023* | *Quý 4 năm 2022* |
|---|---|---|
| Giá vốn dịch vụ xây dựng | 197.082.969.697 | 1.166.665.412.169 |
| Giá vốn dịch vụ khác | 4.237.355.698 | 11.259.437.018 |
| **TỔNG CỘNG** | **201.320.325.395** | **1.177.924.849.187** |

## 27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

*VND*

| | *Quý 4 năm 2023* | *Quý 4 năm 2022* |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay | 74.939.098.773 | 60.982.263.825 |
| Chi phí phát hành trái phiếu | - | 3.836.363.640 |
| **TỔNG CỘNG** | **74.939.098.773** | **64.818.627.465** |

## 28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

*VND*

| | *Quý 4 năm 2023* | *Quý 4 năm 2022* |
|---|---|---|
| Chi phí nhân viên | 9.312.841.324 | 19.618.963.759 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.617.608.126 | 5.675.962.746 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 246.844.552 | 479.269.581 |
| Dự phòng các khoản phải thu khó đòi | - | - |
| Chi phí khác | 5.213.254.073 | 5.049.807.993 |
| **TỔNG CỘNG** | **17.390.548.075** | **30.824.004.079** |

## 29. THU NHẬP KHÁC

*VND*

| | *Quý 4 năm 2023* | *Quý 4 năm 2022* |
|---|---|---|
| Thu nhập khác | 854.091.411 | 80.000.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **854.091.411** | **80.000.000** |

## 30. CHI PHÍ KHÁC

*VND*

| | *Quý 4 năm 2023* | *Quý 4 năm 2022* |
|---|---|---|
| Chi phí khác | 6.476.883.014 | 460.877.622 |
| **TỔNG CỘNG** | **6.476.883.014** | **460.877.622** |

## 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 (2023: 20%).

### *31.1 Chi phí thuế TNDN*

*VND*

| | *Quý 4 năm 2023* | *Quý 4 năm 2022* |
|---|---|---|
| *Thuế TNDN trong kỳ* | 3.125.980.914 | (5.831.476.162) |
| *(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại* | (22.558.276) | (204.574.535) |
| **TỔNG CỘNG** | **3.103.422.638** | **(6.036.050.697)** |

## 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 4 năm 2023* | *Quý 4 năm 2022* |
|---|---|---|
| **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **33.571.898.154** | **(38.364.482.809)** |
| Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty (20%) | (6.439.706.421) | 7.757.392.574) |
| Các khoản điều chỉnh tăng | | |
| Chi phí không được trừ | 726.442.391 | |
| Điều chỉnh tăng/ giảm thuế TNDN phải nộp | **8.861.803.220** | (13.588.868.736) |
| Thuế TNDN được hoãn lại | (22.558.276) | |
| **Chi phí thuế TNDN ước tính** | **3.125.980.914** | **(5.831.476.162)** |

### 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 4 năm 2023* | *Quý 4 năm 2022* |
|---|---|---|---|---|
| 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 |
| | Công ty trong cùng Tập đoàn | Khác | 4.777.401.134 | |
| 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 |

## 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* | *Qúy 04 năm 2023* | *Qúy 04 năm 2022* |
|---|---|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc | Công ty trong cùng Tập đoàn | Khác | 7.467.403.266 | |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn | Công ty trong cùng Tập đoàn | Dịch vụ xây dựng | 189.117.476.389 | 488.102.186.701 |
| | Công ty trong cùng Tập đoàn | Lãi hợp tác đầu tư | 15.129.986.413 | 15.750.000.000 |
| | Công ty trong cùng Tập đoàn | Khác | 41.159.176.416 | |
| | Công ty trong cùng Tập đoàn | Mua dịch vụ | - | 228.668.705 |
| Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land | Công ty trong cùng Tập đoàn | Dịch vụ xây dựng | - | 92.594.890.140 |
| 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 |
| | Công ty trong cùng Tập đoàn | Khác | 6.812.177.493 | |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh | Công ty trong cùng Tập đoàn | Dịch vụ xây dựng | - | 85.037.940.024 |
| | Công ty trong cùng Tập đoàn | Mua dịch vụ | 632.204 | 1.168.947.572 |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Tiến | Công ty trong cùng Tập đoàn | Mua dịch vụ | - | 15.000.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh | Cổ đông lớn | Dịch vụ xây dựng | 13.183.846.616 | 196.466.084.773 |
| | Cổ đông lớn | Khác | 12.718.472.548 | 226.819.725 |
| | Cổ đông lớn | Mua dịch vụ | 5.910.718 | |

## 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* | *Qúy 04 năm 2023* | *Qúy 04 năm 2022* |
|---|---|---|---|---|
| Công ty TNHH Đại Phúc | Công ty trong cùng Tập đoàn | Dịch vụ xây dựng | 18.708.244.881 | 63.536.719.389 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Indec | Công ty trong cùng Tập đoàn | Mua dịch vụ xây dựng | - | 240.256.443.305 |
| Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát | Công ty trong cùng Tập đoàn | Dịch vụ xây dựng | - | 20.335.657.501 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm | Công ty trong cùng Tập đoàn | Khác | 4.402.220.116 | |
| CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN PROHOME | Công ty trong cùng Tập đoàn | Mua dịch vụ | 1.760.779.953 | |
| CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH COMMERCIAL PROPERTY | Công ty trong cùng Tập đoàn | Mua dịch vụ | 1.227.801.300 | |
| Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh | Công ty trong cùng Tập đoàn | Mua dịch vụ | - | 865.201.095 |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đồi Dừa - Hoàn Mỹ | Công ty trong cùng Tập đoàn | Mua dịch vụ | - | 5.300.141.098 |
| Công ty Cổ phần TopenLand Việt Nam | Công ty trong cùng Tập đoàn | Mua dịch vụ | | 3.515.271.000 |

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 31 tháng 12 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 | 15.743.129.307 | 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 | 171.582.930.517 | 181.082.930.517 |

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

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

*VND*

| *Các bên liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2023* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2022* |
|---|---|---|---|---|
| ***Phải thu ngắn hạn của khách hàng*** | | | | |
| 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 |
| Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát | Công ty trong cùng Tập đoàn | Dịch vụ xây dựng | 63.473.353.061 | 351.183.377.793 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh | Công ty trong cùng Tập đoàn | Dịch vụ xây dựng | 392.491.993.467 | 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 | 195.693.093.609 | 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 | 1.248.281.776.322 | 1.506.138.086.811 |
| Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land | Công ty trong cùng Tập đoàn | Dịch vụ xây dựng | 11.386.729.357 | 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 | 470.691.533.640 | 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 |
| | | | **2.912.891.073.014** | **3.300.872.259.554** |

**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 31 tháng 12 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 | 10.486.735.962 | 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 TNHH Đầu tư và Xây dựng Indec | Công ty trong cùng Tập đoàn | Mua dịch vụ xây dựng | 1.451.368.560.411 | 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 | Cổ đông lớn | Mua dịch vụ khác | 22.443.075.893 | 22.449.577.682 |
| Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh | Cổ đông lớn | Mua dịch vụ khác | 281.699.657 | |
| **TỔNG CỘNG** | | | **1.650.569.326.122** | **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 | 275.750.000.000 | 300.000.000.000 |
| | | Lãi HĐHTĐT | 17.612.616.550 | 52.148.630.137 |
| | | Khác | 41.159.176.416 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh | Cổ đông lớn | Thu hộ tiền bán căn hộ | 405.236.631.422 | 405.738.082.265 |
| | | Phạt thanh lý hợp đồng | - | 21.149.610.958 |
| | | Khác | 12.718.472.548 | - |
| | | 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 | Dịch vụ khác | 743.592.202 | - |
| Công ty Cổ phần Property X | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phí thuê mặt bằng | 537.195.378 | - |
| Công ty Cổ Phần Đầu tư Kinh Doanh Địa ốc Kim Cúc | Công ty trong cùng Tập đoàn | Khác | 7.467.403.266 | - |
| Công ty Cổ Phần Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc BMC Quy Nhơn | Công ty trong cùng Tập đoàn | Khác | 4.777.401.134 | - |
| Công ty CP Đầu tư Việt Tâm | Công ty trong cùng Tập đoàn | Khác | 4.402.220.116 | - |
| Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thương Mại Tân Văn Hoa | Công ty trong cùng Tập đoàn | Khác | 6.812.177.493 | - |
| **TỔNG CỘNG** | | | **780.264.922.796** | **782.029.636.805** |

## 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 31 tháng 12 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 | 3.291.317.731 | |
| 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 | 4.570.519.255 | 3.274.093.287 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Indec | Công ty trong cùng Tập đoàn | Mua dịch vụ xây dựng | 24.234.838.473 | 166.299.641.199 |
| Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh | Công ty trong cùng Tập đoàn | Mua dịch vụ xây dựng | 1.108.529.226 | 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 | - | 93.813.447.374 |
| Công ty Cổ phần Bê tông Hưng Thịnh Bình Định | Công ty trong cùng Tập đoàn | Mua nguyên vật liệu | 790.225.965 | 3.489.402.696 |

## 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* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2023* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2022* |
|---|---|---|---|---|
| ***Phải trả người bán ngắn hạn(tiếp theo)*** | | | | |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Tiến | Công ty trong cùng Tập đoàn | Mua dịch vụ | 66.000.000 | 16.500.000 |
| 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 dịch vụ | - | 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** | | | **46.365.985.171** | **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 | 56.497.063.026 | 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 | 136.287.754.824 | 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 | 192.450.340.183 | 422.802.958.441 |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Tiến | Công ty trong cùng Tập đoàn | Dịch vụ xây dựng | 65.000.000.000 | 91.268.665.874 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Indec | Công ty trong cùng Tập đoàn | Dịch vụ xây dựng | 49.000.000.000 | 100.000.000.000 |
| **TỔNG CỘNG** | | | **1.209.502.104.193** | **1.767.274.287.237** |

## 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 4 năm 2023* | *Quý 4 năm 2022* |
|---|---|---|
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | **35.037.832.157** | **(44.637.948.123)** |
| Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | | |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | **35.037.832.157** | **(44.637.948.123)** |
| 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* | 354 | (464) |
| - *Lãi suy giảm* | 354 | (464) |

## 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 31 tháng 12 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 | Nguyễn Lê Xuân | Trương Văn Việt |
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

Ngày 30 tháng 01 năm 2024