

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

--- 803 ---



HUNG THINH
INCONS

XÂY ĐÁP NHỮNG ƯỚC MƠ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2024

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)



Người ký: CÔNG TY
CỔ PHẦN HÙNG
THỊNH INCONS

NĂM 2024

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 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 34



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.723.574.125.907	7.042.757.009.144
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	4	106.926.063.714	104.123.160.667
111	1. Tiền		97.772.274.547	95.054.826.700
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.153.789.167	9.068.333.967
120	<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>		19.791.720.911	19.682.449.817
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	19.791.720.911	19.682.449.817
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		5.867.911.309.469	5.815.623.712.431
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	3.584.086.059.681	3.219.052.499.171
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.503.227.005.046	1.699.063.718.757
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	806.418.280.809	923.327.530.570
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8; 9	(25.820.036.067)	(25.820.036.067)
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	10	642.194.107.441	1.009.921.525.980
141	1. Hàng tồn kho		642.194.107.441	1.009.921.525.980
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		86.750.924.372	93.406.160.249
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	31.463.250	62.926.504
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	86.719.461.122	93.343.233.745
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		570.889.071.746	579.376.116.234
210	<i>I. Phải thu dài hạn</i>		29.670.000.000	29.670.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	29.670.000.000	29.670.000.000
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		245.389.546.594	250.867.343.201
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	245.389.546.594	250.867.343.201
222	Nguyên giá		335.924.193.402	335.924.193.402
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(90.534.646.808)	(85.056.850.201)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	-	-
228	Nguyên giá		705.767.800	705.767.800
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(705.767.800)	(705.767.800)
230	<i>III. Bất động sản đầu tư</i>		202.604.768.831	204.541.928.313
231	1. Nguyên giá		218.603.834.786	218.603.834.786
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(15.999.065.955)	(14.061.906.473)
250	<i>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</i>		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	<i>V. Tài sản dài hạn khác</i>		73.224.756.321	74.296.844.720
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	485.727.539	685.503.191
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		61.444.201.317	61.509.740.674
269	3. Lợi thế thương mại	15	11.294.827.465	12.101.600.855
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.294.463.197.653	7.622.133.125.378

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.764.217.756.646	6.102.187.245.103
310	I. Nợ ngắn hạn		5.607.815.374.723	5.926.702.433.339
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	1.689.345.695.392	1.831.595.769.066
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.197.313.180.707	1.223.571.089.193
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	240.303.231.942	236.946.763.092
314	4. Phải trả người lao động		3.181.839.392	2.293.213.130
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	360.541.728.516	411.215.075.573
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	178.462.010.362	299.780.382.556
320	7. Vay ngắn hạn	21	1.900.176.651.410	1.882.809.103.727
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	38.491.037.002	38.491.037.002
330	II. Nợ dài hạn		156.402.381.923	175.484.811.764
337	1. Phải trả dài hạn khác		1.414.096.080	1.414.096.080
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	150.000.000.000	169.082.429.841
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	23	4.988.285.843	4.988.285.843
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.530.245.441.007	1.519.945.880.275
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	1.530.245.441.007	1.519.945.880.275
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	28.966.683.796
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		424.915.741.721	414.647.917.194
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		414.647.917.194	356.467.207.549
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		10.267.824.527	58.180.709.645
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		25.318.045.490	25.286.309.285
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.294.463.197.653	7.622.133.125.378



Vũ Thị Gái
Người lập

Ngày 26 tháng 04 năm 2024





Lê Quốc Hậu
Kế toán trưởng

Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc 31/03/2024	Cho kỳ kế toán kết thúc 31/03/2023
1	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	463.096.089.693	428.746.632.776
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	463.096.089.693	428.746.632.776
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(428.544.518.454)	(396.855.820.460)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		34.551.571.239	31.890.812.316
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	53.590.525.431	18.635.779.045
22	6. Chi phí tài chính	27	(51.210.934.877)	(50.404.754.394)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(51.210.934.877)	(50.404.754.394)
25	7. Chi phí bán hàng		-	-
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(23.585.045.536)	(21.465.837.930)
30	09. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		13.346.116.257	(21.344.000.963)
31	10. Thu nhập khác	29	-	3.830.707.670
32	11. Chi phí khác	30	(217.688.244)	(19.538.445)
40	12. Lợi nhuận khác		(217.688.244)	3.811.169.225
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.128.428.013	(17.532.831.738)
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(2.763.327.924)	-
52	15. Thuế TNDN hoãn lại		(65.539.357)	(51.710.902)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		10.299.560.732	(17.584.542.640)
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		10.267.824.527	(17.570.264.022)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày ngày 31 tháng 03 năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc 31/03/2024	Cho kỳ kế toán kết thúc 31/03/2023
62	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát.		31.736.205	(14.278.618)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	33	115	(191)
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	33	115	(191)



Vũ Thị Gái
Người lập

Ngày 26 tháng 04 năm 2024



Lê Quốc Hậu
Kế toán trưởng



Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2023
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.128.428.013	(17.532.831.738)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao và hao mòn	12,13,15	8.221.729.479	4.900.720.483
3	Các khoản dự phòng		-	(3.665.707.464)
5	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(91.921.797.275)	(18.635.270.757)
6	Chi phí lãi vay và chi phí tài chính khác		51.210.934.877	50.404.754.394
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(19.360.704.906)	15.471.664.918
9	Tăng, giảm các khoản phải thu		(3.267.857.157)	235.247.714.321
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		367.727.418.539	(291.528.897.660)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(326.447.970.728)	156.108.360.088
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		231.238.906	1.029.194.559
14	Tiền lãi vay đã trả		(63.780.898.372)	(50.404.754.394)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(44.898.773.718)	65.923.281.832
	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		-	(7.390.750.000)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(711.542.053)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		24.250.000.000	31.249.054.390
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		25.878.100.976	1.658.178.427
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		49.416.558.923	25.516.482.817
	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		131.805.896.261	1.307.940.878.285
34	Tiền trả nợ gốc vay và trái phiếu		(133.520.778.419)	(1.418.999.261.438)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(1.714.882.158)	(111.058.383.153)

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 31/03/2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2023
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		2.802.903.047	(19.618.618.504)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		104.123.160.667	83.788.936.248
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	106.926.063.714	64.170.317.744



Vũ Thị Gái
Người lập



Lê Quốc Hậu
Kế toán trưởng



Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 04 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 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 31 tháng 03 năm 2024 là 278 người.

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024, 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 31 tháng 03 năm 2024, 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 31 tháng 03 năm 2024 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 31 tháng 03 năm 2024.

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 31 tháng 03 năm 2024 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, 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. - 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 31 tháng 03 năm 2024 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 31 tháng 03 năm 2024 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 mẫ;
- ▶ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 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 31 tháng 03 năm 2024 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 31 tháng 03 năm 2024 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 31 tháng 03 năm 2024 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 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	1.785.141.300	2.286.902.138
Tiền gửi ngân hàng	95.987.133.247	92.767.924.562
Các khoản tương đương tiền (*)	9.153.789.167	9.068.333.967
TỔNG CỘNG	106.926.063.714	104.123.160.667

(*) 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 4,1%/năm.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền gửi có hạn gốc trên 3 tháng và dưới 12 tháng tại các ngân hàng (*)	19.791.720.911	19.682.449.817
TỔNG CỘNG	19.791.720.911	19.682.449.817

(*) 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 3,1% đến 4,5%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	3.445.432.604.445	3.080.505.439.771
Phải thu từ các bên khác	138.653.455.236	138.547.059.400
- Khách hàng mua căn hộ	129.105.002.167	126.479.603.945
- Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải	8.620.506.122	8.620.506.122
- Khác	927.946.947	3.446.949.333
TỔNG CỘNG	3.584.086.059.681	3.219.052.499.171
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.748.324.067)	(9.748.324.067)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.574.337.735.614	3.209.304.175.104

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

7. NỢ QUÁ HẠN

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Quá hạn thanh toán từ 2 năm đến dưới 3 năm					Giá trị có thể thu hồi ước tính
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:

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Số đầu kỳ					Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự phòng trích lập trong kỳ					
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ					
Số cuối kỳ					Ngày 31 tháng 03 năm 2024
					25.820.036.067
					25.820.036.067
					25.820.036.067

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.444.270.918.186	1.650.569.326.122
Trả trước cho các bên khác	58.956.086.860	48.494.392.635
Công ty CP Địa ốc Thép Việt Nam Quang Huy	13.000.000.000	13.000.000.000
Khác	45.956.086.860	35.494.392.635
TỔNG CỘNG	1.503.227.005.046	1.699.063.718.757
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(15.594.772.000)	(15.594.772.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.487.632.233.046	1.683.468.946.757

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	806.418.280.809	923.327.530.570
	405.388.261.110	407.236.131.538
Phải thu tiền thu hộ bán các căn hộ Dự án Richmond City		
Phải thu góp vốn Hợp đồng Hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") (*)	208.292.616.550	275.750.000.000
Lợi nhuận từ HĐHTĐT (*)	8.714.319.290	17.612.616.550
Khác	184.023.083.859	222.728.782.482
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	666.586.874.325	779.727.727.418
Phải thu các bên khác	139.831.406.484	143.599.803.152
Dài hạn	29.670.000.000	29.670.000.000
Ký quỹ, ký cược thực hiện dự án	28.700.000.000	28.700.000.000
Đặt cọc thuê văn phòng	970.000.000	970.000.000
TỔNG CỘNG	836.088.280.809	952.997.530.570
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(476.940.000)	(476.940.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	835.611.340.809	952.520.590.570

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí các công trình dở dang (i)	560.809.616.139	929.397.095.571
Bất động sản dở dang (ii)	80.540.480.738	79.680.419.845
Nguyên liệu, vật liệu	844.010.564	844.010.564
TỔNG CỘNG	642.194.107.441	1.009.921.525.980

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công trình Lũy Bán Bích	40.568.656.194	40.511.943.225
Công trình Khải Vy	64.899.354.350	182.933.126.006
Khách sạn Phát Đạt Lô D14B - Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh	26.992.463.237	26.181.017.147
Chung cư Linh Đàm	23.471.672.182	53.009.682.199
Tổ hợp du lịch thương mại giải trí Merryland Quy Nhơn - Hollywood Hills	39.369.993.730	39.369.993.730
Tổ hợp du lịch thương mại giải trí Merryland Quy Nhơn - Beach Bar	18.058.332.922	18.058.332.922
Công trình Trung Sơn	29.063.493.717	29.063.493.717
Công trình Melody of the Sea	42.417.222.644	42.417.222.644
Công trình Đông Tăng Long	15.815.587.009	15.815.587.009
Công trình khu nhà ở tại Phương Bình Trưng Tây	18.820.239.687	18.681.938.216
Công trình Resort Phát Đạt (HT, biệt thự mẫu, nhà phục vụ hồ bơi)	17.273.550.070	158.292.438.463
Công trình Resort Phát Đạt (240 căn villas)	19.620.225.138	13.499.781.762
Các công trình khác	204.438.825.259	291.562.538.531
TỔNG CỘNG	560.809.616.139	929.397.095.571

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự án Chung cư Cao tầng Sông Đà - Thăng Long	66.984.682.370	66.984.682.370
Dự án Richmond	13.555.798.368	12.695.737.475
TỔNG CỘNG	80.540.480.738	79.680.419.845

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	31.463.250	62.926.504
Dài hạn	485.727.539	685.503.191
TỔNG CỘNG	517.190.789	748.429.695

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào 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
Mua mới trong kỳ					
Thanh lý trong kỳ					
Ngày 31 tháng 03 năm 2024	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 2023	(16.657.402.985,00)	(62.940.865.956,00)	(3.680.479.361,00)	(1.778.101.899,00)	(85.056.850.201)
Khấu hao trong kỳ	(1.902.695.308,00)	(3.344.981.331,00)	(92.058.853,00)	(138.061.115,00)	(5.477.796.607)
Thanh lý trong kỳ					-
Ngày 31 tháng 03 năm 2024	(18.560.098.293)	(66.285.847.287)	(3.772.538.214)	(1.916.163.014)	(90.534.646.808)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	201.812.471.961	47.956.210.496	517.119.333	581.541.411	250.867.343.201
Ngày 31 tháng 03 năm 2024	199.909.776.653	44.611.229.165	425.060.480	443.480.296	245.389.546.594

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và	705.767.800
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024	<u>705.767.800</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(705.767.800)
Hao mòn trong kỳ	<u>(705.767.800)</u>
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024	<u>(705.767.800)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>-</u>
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024	<u>-</u>

14. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Mua trái phiếu dài hạn	20.000.000.000	20.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>20.000.000.000</u>	<u>20.000.000.000</u>

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và	32.270.935.608
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024	<u>32.270.935.608</u>
Giá trị phân bổ lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(20.169.334.753)
Phân bổ trong kỳ	(806.773.390)
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024	<u>(20.976.108.143)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	12.101.600.855
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2024	<u>11.294.827.465</u>

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Phải trả cho các bên khác	1.635.464.411.276	1.783.707.371.554
- Công ty CP Xây Dựng Thương Mại Hải Đăng Thái Bình	242.808.660.398	341.566.448.185
- Công ty Cổ phần TM DV Xây dựng Thanh Vinh	130.778.228.041	150.404.688.015
- Các bên khác	1.261.877.522.837	1.291.736.235.354
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	53.881.284.116	47.888.397.512
TỔNG CỘNG	<u>1.689.345.695.392</u>	<u>1.831.595.769.066</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÃN HẠN

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tạm ứng từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.177.135.661.143	1.209.502.104.193
Tạm ứng từ các khách hàng khác	20.177.519.564	14.068.985.000
TỔNG CỘNG	1.197.313.180.707	1.223.571.089.193

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

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Thuế giá trị gia tăng	(86.719.461.122)	(93.343.233.745)
Thuế giá trị gia tăng.	75.621.891	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.500.012.335	9.787.661.704
Thuế thu nhập cá nhân	1.263.767.823	746.248.788
Thuế nhà đất, thuế thuê đất (*)	168.260.358.146	168.260.358.146
Phí, lệ phí & các khoản phải nộp khác	59.203.471.747	58.152.494.454
TỔNG CỘNG	153.583.770.820	143.603.529.347

(*) 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 NGÃN HẠN

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí phải trả công trình dở dang	135.864.727.647	174.193.457.249
Trích trước tiền sử dụng đất (*)	208.445.742.258	208.445.742.258
Chi phí lãi vay	14.375.695.650	26.945.659.145
Khác	1.855.562.961	1.630.216.921
TỔNG CỘNG	360.541.728.516	411.215.075.573

(*) 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 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Quý bảo tri	46.620.037.668	46.620.037.668
Cổ tức phải trả	111.227.002.200	111.227.002.200
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn	19.969.911.979	22.032.760.140
Khác	645.058.515	119.900.582.548
TỔNG CỘNG	178.462.010.362	299.780.382.556

21. VAY

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	1.900.176.651.410	1.882.809.103.727
Ngân hàng TMCP Đầu Tư Phát Triển Việt Nam	608.065.149.306,00	605.895.791.838,00
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	127.859.547.839	128.032.241.447
Ngân hàng TMCP Phương Đông	48.910.366.135	48.910.366.135
Ngân hàng TMCP Quân Đội	159.404.605.935	143.977.533.562
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)	45.473.189.961	45.473.189.961
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB)	387.246.194.416	387.302.382.966
Ngân hàng Bưu điện Liên Việt (LPB)	346.217.597.818	346.217.597.818,0
Phát hành trái phiếu ngắn hạn (*)	177.000.000.000	177.000.000.000
Dài hạn	150.000.000.000	169.082.429.841
Ngân hàng TMCP Quân Đội	-	15.427.072.373
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)	150.000.000.000	150.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu Tư Phát Triển Việt Nam	-	3.655.357.468
TỔNG CỘNG	2.050.176.651.410	2.051.891.533.568

(*) 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 31 tháng 03 năm 2024 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	Tổng cộng	VND
Năm trước							
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	
Cổ tức công bố	-	-	-	60.025.848.795	-	60.025.848.795	
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	1.785.251.872	(1.785.251.872)	-	60.300.503.603	
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(4.142.148.313)	-	(4.142.148.313)	
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	891.164.110.000	159.880.860.000	28.966.683.796	414.647.917.194	25.286.309.285	1.519.945.880.275	
Năm nay							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	891.164.110.000	159.880.860.000	28.966.683.796	414.647.917.194	25.286.309.285	1.519.945.880.275	
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	10.267.824.527	31.736.205	10.299.560.732	
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	
Ngày 31 tháng 03 năm 2024	891.164.110.000	159.880.860.000	28.966.683.796	424.915.741.721	25.318.045.490	1.530.245.441.007	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 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 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</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 1 năm 2024</i>	<i>Quý 1 năm 2023</i>
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	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Dự phòng phải trả dài hạn	4.988.285.843	4.988.285.843
TỔNG CỘNG	4.988.285.843	4.988.285.843

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Ngày 31 tháng 03 năm 2024	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Quỹ khen thưởng	9.524.353.206	9.524.353.206
Quỹ phúc lợi	28.966.683.796	28.966.683.796
Số cuối kỳ	38.491.037.002	38.491.037.002

25. DOANH THU

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

	Quý 1 năm 2024	VND Quý 1 năm 2023
Doanh thu hợp đồng xây dựng	456.533.610.117	423.341.774.481
Doanh thu dịch vụ khác	6.562.479.576	5.404.858.295
TỔNG CỘNG	463.096.089.693	428.746.632.776
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên liên quan	460.816.130.365	426.557.119.521
Doanh thu đối với bên khác	2.279.959.328	2.189.513.255

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1 năm 2024	VND Quý 1 năm 2023
Lợi nhuận từ HĐHTĐT và các khoản khác	52.811.181.688	15.750.000.000
Lãi tiền gửi	779.343.743	2.885.270.757
Lãi cho vay	-	508.288
TỔNG CỘNG	53.590.525.431	18.635.779.045

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 1 năm 2024	VND Quý 1 năm 2023
Giá vốn dịch vụ xây dựng	424.593.620.322	392.904.922.328
Giá vốn bất động sản đầu tư	-	-
Giá vốn dịch vụ khác	3.950.898.132	3.950.898.132
TỔNG CỘNG	428.544.518.454	396.855.820.460

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023
Chi phí lãi vay	51.210.934.877	50.404.754.394
TỔNG CỘNG	51.210.934.877	50.404.754.394

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023
Chi phí nhân viên	7.129.806.613	15.308.626.496
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.416.834.250	2.877.292.414
Chi phí khấu hao và hao mòn	169.820.610	347.583.942
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	-	-
Chi phí khác	14.868.584.063	2.932.335.078
TỔNG CỘNG	23.585.045.536	21.465.837.930

29. THU NHẬP KHÁC

	VND	
	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023
Thu nhập khác	-	3.830.707.670
TỔNG CỘNG	-	3.830.707.670

30. CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023
Chi phí khác	217.688.244	19.538.445
TỔNG CỘNG	217.688.244	19.538.445

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 (2024: 20%).

31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023
Thuế TNDN trong kỳ	(2.763.327.924)	-
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(65.539.357)	(51.710.902)
TỔNG CỘNG	(2.828.867.281)	(51.710.902)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 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 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	13.128.428.013	(17.532.831.738)
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty (20%)	(2.763.327.924)	
Các khoản điều chỉnh tăng		
Chi phí không được trừ	-	
Điều chỉnh tăng thuế TNDN phải nộp		
Thuế TNDN được hoãn lại		
Chi phí thuế TNDN ước tính	(2.763.327.924)	-

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.

Danh sách các bên liên quan của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Investment	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Cơ khí & Xây dựng Bình Triệu	Công ty con
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Công ty con của cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khải Huy Quân	Công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Công ty con của cổ đông lớn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Du lịch Minh Tuấn Sông Ray

Công ty Cổ Phần Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc BMC Quy Nhơn

Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Indec

Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh

Công ty TNHH Đại Phúc

Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Tiến

Công ty cổ phần đầu tư Kinh doanh Cây xanh Hưng Lộc

Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định

Công ty Cổ phần Kiến trúc Prowind

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Innovation

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Linh Đàm

Công ty Cổ Phần Cam Ranh Mystery

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc

Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sông Tiên

Công ty Cổ Phần Property X

Mối quan hệ

Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT

Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT

Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT

Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT

Công ty có cùng thành viên HĐQT

Công ty có cùng thành viên HĐQT

Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT

Công ty có cùng thành viên chủ chốt

Công ty có cùng thành viên chủ chốt

Công ty có cùng thành viên chủ chốt

Công ty có cùng thành viên chủ chốt

Công ty có cùng thành viên chủ chốt

Công ty liên doanh của công ty có cùng thành viên HĐQT

Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT

Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT

Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT

Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây Xanh Hưng Lộc	Mua dịch vụ	17.111.394.357	729.134.456
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	Hỗ trợ bù đắp tài chính	6.102.898.482	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	Hỗ trợ bù đắp tài chính	4.964.093.840	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	-	112.880.292.755
	Lãi hợp tác đầu tư	12.100.319.290	15.750.000.000
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	15.168.049.721	-
	Mua dịch vụ	27.921.740	17.179.035
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Dịch vụ xây dựng	-	3.337.117.666
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	11.024.465.799	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Dịch vụ xây dựng	155.969.741.154	297.256.324.000
	Mua dịch vụ	-	3.035.581.472
Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Tiến	Mua dịch vụ	15.000.000	15.000.000
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Mua dịch vụ	-	476.831.554
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Dịch vụ xây dựng	54.253.474.687	-
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	508.855.792	-
Công ty TNHH Đại Phúc	Dịch vụ xây dựng	-	9.868.040.060
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Indec	Mua dịch vụ xây dựng	-	106.063.839.026
	Mua dịch vụ	-	30.000.000
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Mua nguyên vật liệu	-	65.113.482
Công ty Cổ Phần Property X	Dịch vụ xây dựng	28.644.913.623	-
	Bán dịch vụ	3245241450	-
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sông Tiên	Dịch vụ xây dựng	35.238.600.702	-
Công ty Cổ Phần Cam Ranh Mystery	Dịch vụ xây dựng	150.377.816.539	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Linh Đàm	Dịch vụ xây dựng	32.092.608.412	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Hỗ trợ bù đắp tài chính	2.942.498.764	-
Công ty Cổ phần Topenland Việt Nam	Bán dịch vụ	-	2.041.027.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Comercial Property	Mua dịch vụ	212.364.000	212.364.000
Công ty Cổ phần quản lý bất động sản Prohome	Bán dịch vụ	993.733.798	
	Mua dịch vụ	742.332.450	

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Dịch vụ xây dựng	74.336.881.968	15.743.129.307
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định	Dịch vụ xây dựng	8.690.454.331	8.690.454.331
Công ty Cổ phần Khải Huy Quân	Dịch vụ xây dựng	132.582.930.517	171.582.930.517
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Dịch vụ xây dựng	81.754.964.636	121.754.964.636
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Dịch vụ xây dựng	60.109.353.061	63.473.353.061
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Dịch vụ xây dựng	554.939.313.913	392.491.993.467
Công ty Cổ Phần Cam Ranh Mystery	Dịch vụ xây dựng	162.408.041.862	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây Xanh Hưng Lộc	Dịch vụ khác	368.960.000	368.960.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	Dịch vụ xây dựng	176.148.387.374	176.148.387.374
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	195.693.093.609	195.693.093.609
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	1.218.281.776.322	1.248.281.776.322
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Dịch vụ xây dựng	510.729.357	11.386.729.357
Công ty Cổ phần Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	Dịch vụ xây dựng	4.246.172.794	4.246.172.794
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Dịch vụ xây dựng	470.691.533.640	470.691.533.640
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Linh Đàm	Dịch vụ xây dựng	187.116.860.286	154.962.771.647
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sông Tiên	Dịch vụ xây dựng	40.813.309.838	2.755.621.080
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Thương Mại Ngọc Lan	Dịch vụ xây dựng	47.899.500	47.899.500
Công ty Cổ Phần Property X	Dịch vụ xây dựng	30.936.506.713	
	Phí thuê mặt bằng	16.221.360.750	12.651.595.110
Công ty Cổ phần TopenLand Việt Nam	Phí mặt bằng	29.534.074.019	29.534.074.019
TỔNG CỘNG		<u>3.445.432.604.445</u>	<u>3.080.505.439.771</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 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	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Mua dịch vụ	1.023.479.613	1.023.479.613
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Mua dịch vụ	2.990.905.490	2.990.905.490
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Mua dịch vụ	3.291.317.731	3.291.317.731
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây Xanh Hưng Lộc	Mua nguyên vật liệu	11.039.847.017	2.848.413.332
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Mua dịch vụ	471.911.567	441.756.088
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Mua dịch vụ xây dựng	3.544.148.845	4.570.519.255
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Indec	Mua dịch vụ xây dựng	24.234.838.473	24.234.838.473
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Mua nguyên vật liệu	1.168.772.726	1.108.529.226
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thọ	Mua nguyên vật liệu	4.999.999.998	4.999.999.998
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản ProHome	Mua dịch vụ	640.880.363	327.564.511
Công ty Cổ phần Bê tông Hưng Thịnh Bình Định	Mua nguyên vật liệu	392.682.293	790.225.965
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Retail	Mua dịch vụ		1.194.847.830
Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Tiến	Mua dịch vụ	82.500.000	66.000.000
TỔNG CỘNG		53.881.284.116	47.888.397.512

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 31 tháng 3 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây Xanh Hưng Lộc	Mua nguyên vật liệu	1.901.635.854	10.486.735.962
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Mua dịch vụ xây dựng	989.254.199	989.254.199
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Indec	Mua dịch vụ xây dựng	1.253.655.252.583	1.451.368.560.411
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Mua dịch vụ khác	165.000.000.000	165.000.000.000
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Mua dịch vụ khác	281.699.657	281.699.657
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Mua dịch vụ khác	22.443.075.893	22.443.075.893
TỔNG CỘNG		1.444.270.918.186	1.650.569.326.122

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 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
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Dịch vụ xây dựng	14.750.619.976	56.497.063.026
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	Dịch vụ xây dựng	136.287.754.824	136.287.754.824
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Dịch vụ xây dựng	496.563.586.160	496.563.586.160
Công ty Cổ phần Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	Dịch vụ xây dựng	213.703.360.000	213.703.360.000
Công ty TNHH Đại Phúc	Dịch vụ xây dựng	192.450.340.183	192.450.340.183
Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Tiến	Dịch vụ xây dựng	65.000.000.000	65.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Indec	Dịch vụ xây dựng	58.380.000.000	49.000.000.000
TỔNG CỘNG		1.177.135.661.143	1.209.502.104.193

			VND
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Phải thu góp vốn HĐHTĐT	208.292.616.550	275.750.000.000
	Lãi HĐHTĐT	8.714.319.290	17.612.616.550
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	15.168.049.721	41.159.176.416
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Thu hộ tiền bán căn hộ	405.320.475.905	405.236.631.422
	Hỗ trợ bù đắp tài chính	508.855.792	12.718.472.548
	Lãi cho vay	67.785.205	67.785.205
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Lãi cho vay	2.200.027.397	2.200.027.397
Công ty Cổ phần TopenLand Việt Nam	Chi hộ	-	780.223.669
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản ProHome	Dịch vụ khác	743.592.202	743.592.202
	Phí thuê mặt bằng	537.195.378	
Công ty Cổ phần Property X	Hỗ trợ bù đắp tài chính	4.964.093.840	7.467.403.266
Công ty Cổ Phần Đầu tư Kinh Doanh Địa ốc Kim Cúc	Hỗ trợ bù đắp tài chính	6.102.898.482	4.777.401.134
Công ty Cổ Phần Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc BMC Quy Nhơn	Hỗ trợ bù đắp tài chính	2.942.498.764	4.402.220.116
Công ty CP Đầu tư Việt Tâm	đắp tài chính	11.024.465.799	6.812.177.493
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thương Mại Tân Văn Hoa	Hỗ trợ bù đắp tài chính	-	
TỔNG CỘNG		666.586.874.325	779.727.727.418

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 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:

	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông	10.267.824.527	(17.570.264.022)
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	10.267.824.527	(17.570.264.022)
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	115	(191)
- Lãi suy giảm	115	(191)

34. 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


Lê Quốc Hậu
Kế toán trưởng


Trương Văn Việt
Tổng Giám đốc



Ngày 20 tháng 04 năm 2024

