

# **Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



# Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 52

# Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch	
Ông Trương Văn Việt	Phó chủ tịch thường trực	
Ông Cao Minh Hiếu	Phó chủ tịch	bổ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2021
Ông Hồ Minh Hoàng	Phó chủ tịch	từ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2021
		bổ nhiệm ngày 22 tháng 2 năm 2021
	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2021
Ông Thiệu Lê Bình	Thành viên	bổ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2021
Ông Lê Nguyễn Hoàng Minh	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2021
Ông Đặng Văn Vũ Duy	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2021
Ông Lê Hồng Việt	Thành viên	từ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2021
Ông Nguyễn Văn Cường	Thành viên	từ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2021
Ông Khuất Tùng Phong	Thành viên độc lập	từ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2021
Ông Hạ Tấn Minh	Thành viên độc lập	từ nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2021

### BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Võ Văn Thư	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Loan Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Hải Phong	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Tiến Thanh	Tổng Giám đốc	
Ông Ngô Huy Hiệu	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Kim Hải	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Huỳnh Thanh Tứ	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Quỳnh Mai	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 13 tháng 9 năm 2021

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trần Tiến Thanh.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Trần Tiến Thanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 61370334/22864438-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons ("Công ty") và công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 23 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 52, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

### ***Ý kiến của Kiểm toán viên***

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Hàng Nhật Quang  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 1772-2018-004-1



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.107.259.123.494</b>	<b>5.150.747.848.058</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>428.125.245.277</b>	<b>123.044.611.788</b>
111	1. Tiền		353.540.740.554	49.428.165.450
112	2. Các khoản tương đương tiền		74.584.504.723	73.616.446.338
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>45.935.906.005</b>	<b>51.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	45.935.906.005	51.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>5.489.213.145.883</b>	<b>3.447.256.057.104</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	2.732.101.296.742	1.850.328.595.407
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.772.631.160.096	460.178.665.961
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	32	109.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	901.300.725.112	1.163.762.716.843
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8	(25.820.036.067)	(27.013.921.107)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>1.083.677.832.196</b>	<b>1.426.056.002.744</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.083.677.832.196	1.426.056.002.744
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>60.306.994.133</b>	<b>103.391.176.422</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	6.392.820.134	2.255.390.957
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	53.914.173.999	100.281.092.643
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	-	854.692.822
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>580.796.261.631</b>	<b>391.731.698.004</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>29.640.000.000</b>	<b>29.540.000.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	29.640.000.000	29.540.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>274.881.684.333</b>	<b>276.510.175.333</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	274.508.672.465	275.901.907.533
222	Nguyên giá		330.006.272.937	313.463.592.830
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(55.497.600.472)	(37.561.685.297)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	373.011.868	608.267.800
228	Nguyên giá		705.767.800	705.767.800
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(332.755.932)	(97.500.000)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>193.743.821.672</b>	-
231	1. Nguyên giá		198.129.624.076	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(4.385.802.404)	-
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>82.530.755.626</b>	<b>85.681.522.671</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	1.758.589.176	2.163.642.088
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	62.216.378.475	61.734.999.048
269	3. Lợi thế thương mại	15	18.555.787.975	21.782.881.535
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.688.055.385.125</b>	<b>5.542.479.546.062</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.167.116.294.037</b>	<b>4.527.092.337.659</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.161.235.995.512</b>	<b>4.520.690.663.924</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	1.061.210.210.579	1.070.515.800.095
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	2.060.380.537.768	791.193.803.628
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	248.257.199.699	292.791.080.303
314	4. Phải trả người lao động		18.846.293.397	27.071.241.405
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	724.316.132.242	497.704.087.149
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	53.417.463.653	188.897.256.713
320	7. Vay ngắn hạn	21	1.962.075.289.983	1.630.350.371.902
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	2.506.622.121	-
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	30.226.246.070	22.167.022.729
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>5.880.298.525</b>	<b>6.401.673.735</b>
338	1. Vay dài hạn	21	-	3.136.309.000
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	23	5.880.298.525	3.265.364.735
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.520.939.091.088</b>	<b>1.015.387.208.403</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22.1</b>	<b>1.520.939.091.088</b>	<b>1.015.387.208.403</b>
411	1. Vốn cổ phần		891.164.110.000	330.622.210.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		891.164.110.000	330.622.210.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		159.880.860.000	45.000.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		20.125.740.520	15.427.249.459
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		425.141.884.010	599.728.085.652
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		191.214.189.384	259.806.840.088
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		233.927.694.626	339.921.245.564
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		24.626.496.558	24.609.663.292
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.688.055.385.125</b>	<b>5.542.479.546.062</b>

Vũ Thị Gái  
Người lập

Nguyễn Lê Xuân  
Kế toán trưởng



Trần Tiến Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2022



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	6.163.724.691.175	4.552.205.421.658
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	6.163.724.691.175	4.552.205.421.658
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(5.674.245.993.951)	(3.671.669.316.483)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		489.478.697.224	880.536.105.175
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	94.504.930.573	71.547.592.022
22	6. Chi phí tài chính	27	(189.818.148.443)	(224.811.402.782)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(173.570.193.898)	(123.408.488.399)
25	7. Chi phí bán hàng	28	-	(181.668.497.797)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(112.273.096.376)	(109.148.954.933)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		281.892.382.978	436.454.841.685
31	10. Thu nhập khác	29	21.405.361.758	20.080.972.854
32	11. Chi phí khác	29	(830.393.674)	(12.732.431.202)
40	12. Lợi nhuận khác	29	20.574.968.084	7.348.541.652
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		302.467.351.062	443.803.383.337
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(61.948.511.193)	(138.975.930.755)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	481.379.427	52.653.701.280
60	16. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		241.000.219.296	357.481.153.862

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		240.983.386.030	344.707.249.846
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		16.833.266	12.773.904.016
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	33	2.820	5.582
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	33	2.820	5.582



Vũ Thị Gái  
Người lập



Nguyễn Lê Xuân  
Kế toán trưởng




Trần Tiến Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>302.467.351.062</b>	<b>443.803.383.337</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	12, 13 14, 15	25.784.067.071	17.260.361.519
03	Trích lập (hoàn nhập) dự phòng		3.927.670.871	(21.056.962.924)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(778.950)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(94.504.930.573)	(71.503.631.221)
06	Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		189.818.148.443	126.928.488.399
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>427.492.306.874</b>	<b>495.430.860.160</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(1.828.900.196.101)	(445.141.242.872)
10	Giảm hàng tồn kho		131.178.398.408	158.452.584.999
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		1.361.993.798.657	(558.512.311.624)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(3.732.376.265)	174.470.480.920
14	Lãi vay và lãi hợp đồng hợp tác đầu tư đã trả		(194.331.975.547)	(233.740.773.219)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(105.102.319.477)	(37.848.614.534)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	24	(6.739.773.270)	(9.853.909.842)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(218.142.136.721)</b>	<b>(456.742.926.012)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(3.296.172.727)	(22.444.590.528)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	18.181.818
23	Tiền gửi có kỳ hạn, cho vay và tiền chi góp vốn hợp tác đầu tư		(560.000.000.000)	(577.600.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		457.000.000.000	254.600.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi và lãi hợp đồng hợp tác đầu tư		37.827.628.396	42.978.792.567
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(68.468.544.331)</b>	<b>(302.447.616.143)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	22.1	279.350.660.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	21	3.401.274.033.627	2.266.684.196.063
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(3.088.933.379.086)	(1.633.310.755.731)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(59.511.997.800)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>591.691.314.541</b>	<b>573.861.442.532</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		305.080.633.489	(185.329.099.623)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		123.044.611.788	308.373.711.411
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	428.125.245.277	123.044.611.788



Vũ Thị Gái  
Người lập



Nguyễn Lê Xuân  
Kế toán trưởng




Trần Tiến Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 612 người (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 489 người).

***Cơ cấu tổ chức***

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có một công ty con là Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu ("Bình Triệu").

Bình Triệu là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0301888974 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 12 năm 1999 và các giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Bình Triệu có trụ sở chính đăng ký tại số 207C Nguyễn XI, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Bình Triệu là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

#### 3.2 *Các khoản phải thu*

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

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

#### 3.3 *Hàng tồn kho*

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

##### *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được 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 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

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

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

#### 3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Trung tâm thương mại 47 năm

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

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.

**3.10 Khoản đầu tư**

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.11 Lợi thế thương mại

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

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

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

#### 3.13 Chi phí đi vay

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

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

#### 3.14 Các khoản dự phòng

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

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

#### 3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

##### *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

##### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

#### 3.17 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

#### 3.18 *Ghi nhận doanh thu*

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

##### *Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *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.

#### 3.19 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

**3.20 Các bên liên quan**

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

**3.21 Thông tin bộ phận**

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

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	5.435.475.180	3.199.583.650
Tiền gửi ngân hàng	348.105.265.374	46.228.581.800
Các khoản tương đương tiền (*)	74.584.504.723	73.616.446.338
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>428.125.245.277</b>	<b>123.044.611.788</b>

(\*) 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 3,3%/năm. Nhóm Công ty đã thế chấp số tiền 74.584.504.723 VND nhằm đảm bảo cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 21.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Số cuối năm 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 5,0%/năm. Nhóm Công ty đã thế chấp số tiền 45.935.906.005 VND nhằm đảm bảo cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 21.1*).

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Phải thu từ các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 32</i> )	2.593.584.708.014	1.711.465.952.193
Phải thu từ các bên khác	138.516.588.728	138.862.643.214
- Khách hàng mua căn hộ	127.350.506.372	128.851.478.759
- Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải	8.620.506.122	8.620.506.122
- Các bên khác	2.545.576.234	1.390.658.333
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.732.101.296.742</b>	<b>1.850.328.595.407</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.225.264.067)	(10.082.182.067)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.721.876.032.675</b>	<b>1.840.246.413.340</b>

Nhóm Công ty đã thế chấp một phần các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 21.1*).

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 7. NỢ QUÁ HẠN VÀ KHẢ NĂNG THU HỒI THẤP

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi ước tính	Giá gốc		Dự phòng
Quá hạn thanh toán từ 2 năm đến dưới 3 năm	-	-	-	6.672.607.200	(4.670.825.040)	2.001.782.160
Quá hạn thanh toán trên 3 năm	17.104.945.974	(17.104.945.974)	-	13.628.005.974	(13.628.005.974)	-
Khả năng thu hồi thấp	8.715.090.093	(8.715.090.093)	-	8.715.090.093	(8.715.090.093)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.820.036.067</b>	<b>(25.820.036.067)</b>	<b>-</b>	<b>29.015.703.267</b>	<b>(27.013.921.107)</b>	<b>2.001.782.160</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	27.013.921.107	16.248.324.067
Dự phòng trích lập trong năm	1.043.082.000	10.765.597.040
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(2.236.967.040)	-
Số cuối năm	<b>25.820.036.067</b>	<b>27.013.921.107</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.638.631.157.635	404.241.206.740
Trả trước cho các bên khác	134.000.002.461	55.937.459.221
- Công ty TNHH Kỹ thuật Cơ điện Thịnh Phát	15.100.946.431	1.958.966.740
- Công ty Cổ phần Eurowindow	14.573.253.344	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Thép Việt Nam Quang Huy	13.000.000.000	13.000.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Bách Khoa Sài Gòn	10.284.320.578	-
- Các bên khác	81.041.482.108	40.978.492.481
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.772.631.160.096</b>	<b>460.178.665.961</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(15.594.772.000)	(16.931.739.040)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.757.036.388.096</b>	<b>443.246.926.921</b>

**9. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>901.300.725.112</b>	<b>1.163.762.716.843</b>
Phải thu tiền thu hộ bán các căn hộ Dự án Richmond City	483.130.305.025	795.828.612.369
Phải thu góp vốn Hợp đồng Hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") (ii)	300.000.000.000	300.000.000.000
Lợi nhuận từ HĐHTĐT (ii)	59.148.630.137	26.148.630.137
Tạm ứng nhân viên	23.326.942.753	1.494.526.862
Phạt thanh lý hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	21.149.610.958	-
Tạm ứng đội xây dựng	-	28.500.000.000
Khác	14.545.236.239	11.790.947.475
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	863.451.839.271	1.121.977.242.506
Phải thu các bên khác	37.848.885.841	41.785.474.337
<b>Dài hạn</b>	<b>29.640.000.000</b>	<b>29.540.000.000</b>
Ký quỹ, ký cược thực hiện dự án (iii)	28.700.000.000	28.700.000.000
Đặt cọc thuê văn phòng	940.000.000	840.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>930.940.725.112</b>	<b>1.193.302.716.843</b>

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (ii) Đây là khoản hợp tác đầu tư giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn ("HTQN"), một công ty con của cổ đông lớn của Nhóm Công ty, theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 16/2020/HTĐT/HTN-HTQN ngày 16 tháng 1 năm 2020 và phụ lục điều chỉnh 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. Nhóm Công ty sẽ nhận được lợi nhuận theo tỷ lệ được quy định trên hợp đồng. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, dự án này đang trong giai đoạn xây dựng.
- (iii) Số cuối năm thể hiện khoản ký quỹ theo Công văn số 6549/SKHĐT-ĐKĐT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh - Sở Kế hoạch và Đầu tư ngày 1 tháng 8 năm 2016, Nhóm Công ty đã ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án Richmond City vào tài khoản của Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định.

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí các công trình dở dang (i)	987.732.376.213	1.152.389.403.775
Bất động sản dở dang (iii)	94.154.328.903	269.427.503.893
Thành phẩm bất động sản hoàn thành (ii)	1.789.887.480	2.964.253.115
Công cụ, dụng cụ	1.239.600	1.274.841.961
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.083.677.832.196</u></b>	<b><u>1.426.056.002.744</u></b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công trình Cam Ranh Mystery	119.960.387.937	22.964.319.871
Công trình Resort Phát Đạt	79.170.453.380	151.118.982.483
Công trình Khách sạn Phát Đạt	77.214.812.681	10.762.486.144
Công trình Thi Sách	43.988.871.729	82.576.126.455
Công trình Hải Giang Merry Land - Monaco	43.677.632.495	-
Công trình Melody of The Sea	42.388.639.344	42.095.945.561
Công trình nhà mẫu Tân Văn Hoa	41.408.931.970	10.312.584.334
Công trình Lũy Bán Bích	39.471.524.948	38.789.538.273
Công trình Hải Giang Merry Land - Shop House	39.109.288.382	2.671.093.100
Công trình Hải Giang Club House	30.807.617.014	59.024.890.823
Công trình Liberty Kim Cúc	23.392.784.113	58.937.250.675
Công trình BMC Quy Nhơn	17.394.842.177	28.060.361.798
Công trình Golden Bay 602	16.109.948.595	49.870.998.088
Công trình Chương Dương Land	16.981.368.278	107.666.685.673
Công trình Khải Vy	14.087.213.688	195.511.422.581
Công trình Hải Giang	-	47.974.640.361
Các công trình khác	342.568.059.482	244.052.077.555
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>987.732.376.213</u></b>	<b><u>1.152.389.403.775</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các căn hộ chung cư thuộc dự án Richmond City	1.789.887.480	2.964.253.115

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Chung cư Cao tầng Sông Đà - Thăng Long (*)	66.984.682.370	66.984.682.370
Trong đó:		
- Giá trị quyền sử dụng đất	66.000.000.000	66.000.000.000
- Chi phí xây dựng	984.682.370	984.682.370
Dự án Richmond City	27.169.646.533	202.442.821.523
Trong đó:		
- Chi phí xây dựng	18.758.894.606	127.121.117.138
- Chi phí tiền sử dụng đất	6.309.849.013	56.318.358.274
- Chi phí lãi vay vốn hóa	1.731.966.049	15.709.142.558
- Chi phí khác	368.936.865	3.294.203.553
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>94.154.328.903</b>	<b>269.427.503.893</b>

Trong năm, Nhóm Công ty không phát sinh chi phí lãi vay được vốn hóa (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty đã vốn hóa phần lợi nhuận cố định phải trả đã được điều chỉnh theo Phụ lục hợp đồng Hợp tác đầu tư ngày 24 tháng 3 năm 2020 trị giá 102.561.146.500 VND).

(\*) Dự án Chung cư Cao tầng Sông Đà - Thăng Long đang được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2).

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.392.820.134</b>	<b>2.255.390.957</b>
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	1.641.585.915	596.856.446
Chi phí đại lý trái phiếu	2.219.178.082	630.136.987
Khác	2.532.056.137	1.028.397.524
<b>Dài hạn</b>	<b>1.758.589.176</b>	<b>2.163.642.088</b>
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	1.633.129.176	1.301.113.067
Hệ thống M&E	125.460.000	862.529.021
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.151.409.310</b>	<b>4.419.033.045</b>

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					VND
Số đầu năm	212.703.992.937	86.954.536.643	13.128.819.940	676.243.310	313.463.592.830
Xây dựng cơ bản hoàn thành	13.246.507.380	-	-	-	13.246.507.380
Mua mới trong năm	-	2.307.800.000	-	988.372.727	3.296.172.727
Số cuối năm	225.950.500.317	89.262.336.643	13.128.819.940	1.664.616.037	330.006.272.937
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	-	1.563.698.090	696.401.240	348.319.089	2.608.418.419
<b>Giá trị hao khấu hao kè:</b>					
Số đầu năm	(2.438.275.671)	(28.622.382.417)	(6.127.177.009)	(373.850.200)	(37.561.685.297)
Khấu hao trong năm	(5.004.343.082)	(11.168.073.885)	(1.542.695.859)	(220.802.349)	(17.935.915.175)
Số cuối năm	(7.442.618.753)	(39.790.456.302)	(7.669.872.868)	(594.652.549)	(55.497.600.472)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	210.265.717.266	58.332.154.226	7.001.642.931	302.393.110	275.901.907.533
Số cuối năm	218.507.881.564	49.471.880.341	5.458.947.072	1.069.963.488	274.508.672.465
<b>Trong đó:</b>					
Tài sản sử dụng để thế chấp	-	10.321.975.013	-	-	10.321.975.013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

VND

*Phần mềm máy tính*

**Nguyên giá:**

Số đầu năm và số cuối năm 705.767.800

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Số đầu năm (97.500.000)

Hao mòn trong năm (235.255.932)

Số cuối năm (332.755.932)

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm 608.267.800

Số cuối năm 373.011.868

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND

*Trung tâm thương mại*

**Nguyên giá:**

Số đầu năm -

Xây dựng cơ bản hoàn thành 198.129.624.076

Số cuối năm 198.129.624.076

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Số đầu năm -

Khấu hao trong năm (4.385.802.404)

Số cuối năm (4.385.802.404)

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm -

Số cuối năm 193.743.821.672

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

*Thuyết minh bổ sung:*

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

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	13.535.282.608	-
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(4.593.381.636)	-

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>32.270.935.608</u>
<b>Giá trị phân bổ lũy kế:</b>	
Số đầu năm	(10.488.054.073)
Phân bổ trong năm	<u>(3.227.093.560)</u>
Số cuối năm	<u>(13.715.147.633)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>21.782.881.535</u>
Số cuối năm	<u>18.555.787.975</u>

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Phải trả cho các bên khác	1.024.658.170.363	1.028.763.191.690
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Hải Đăng Thái Bình	253.905.241.952	167.152.340.027
- Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng Thanh Vinh	73.387.808.555	60.446.182.315
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	19.699.320.921	46.623.356.036
- Các bên khác	677.665.798.935	754.541.313.312
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	<u>36.552.040.216</u>	<u>41.752.608.405</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.061.210.210.579</u></b>	<b><u>1.070.515.800.095</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.912.419.895.183	787.427.386.136
Tạm ứng từ các khách hàng khác	147.960.642.585	3.766.417.492
- Tạm ứng mua sàn thương mại dịch vụ (*)	133.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Linh Đàm	11.904.941.540	-
- Tạm ứng tiền mua căn hộ	2.986.716.045	3.697.432.492
- Khác	68.985.000	68.985.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.060.380.537.768</u></b>	<b><u>791.193.803.628</u></b>

(\*) Số dư này trình bày khoản tiền tạm ứng từ khách hàng theo Hợp đồng Mua bán Sàn thương mại dịch vụ thuộc Dự án Richmond vào ngày 27 tháng 12 năm 2021.

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Tiền sử dụng đất (*)	168.260.358.146	-	-	168.260.358.146
Thuế thu nhập doanh nghiệp	64.339.675.845	61.948.511.193	(105.102.319.477)	21.185.867.561
Thuế giá trị gia tăng	(98.318.207.423)	618.840.658.357	(574.436.624.933)	(53.914.173.999)
Thuế thu nhập cá nhân	(834.752.745)	13.352.514.721	(11.859.282.438)	658.479.538
Khác	58.208.221.015	88.345.378	(144.071.939)	58.152.494.454
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>191.655.294.838</u></b>	<b><u>694.230.029.649</u></b>	<b><u>(691.542.298.787)</u></b>	<b><u>194.343.025.700</u></b>
Trong đó:				
Phải thu	(101.135.785.465)			(53.914.173.999)
Phải nộp	292.791.080.303			248.257.199.699

(\*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả công trình dở dang	510.882.158.262	266.557.287.421
Trích trước tiền sử dụng đất (*)	208.445.742.258	208.445.742.258
Chi phí lãi vay	3.156.079.659	7.669.906.763
Lợi nhuận hợp tác đầu tư phải trả	-	12.902.756.183
Khác	1.832.152.063	2.128.394.524
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>724.316.132.242</b>	<b>497.704.087.149</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	724.316.132.242	484.801.330.966
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	-	12.902.756.183

(\*) 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ bảo trì	46.598.102.527	46.433.106.210
Cổ tức phải trả	4.287.309.000	4.287.309.000
Phải trả tiền đặt cọc	1.705.025.400	1.391.348.800
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn	827.026.726	1.430.700.726
Phải trả hợp tác đầu tư	-	135.352.031.277
Khác	-	2.760.700
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>53.417.463.653</b>	<b>188.897.256.713</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	53.417.463.653	53.545.225.436
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	-	135.352.031.277

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VAY

	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả nợ gốc vay trong năm	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Phân loại lại	Số cuối năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.630.350.371.902</b>	<b>3.401.274.033.627</b>	<b>(3.088.933.379.086)</b>	<b>16.247.954.540</b>	<b>3.136.309.000</b>	<b>1.962.075.289.983</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	1.326.740.752.849	2.675.169.488.167	(2.483.314.675.086)	-	-	1.518.595.565.930
Trái phiếu thương đến hạn trả	297.760.000.000	-	(300.000.000.000)	2.240.000.000	-	-
Trái phiếu thường ngắn hạn (Thuyết minh số 21.3)	-	726.104.545.460	(300.000.000.000)	14.007.954.540	-	440.112.500.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	5.849.619.053	-	(5.618.704.000)	-	3.136.309.000	3.367.224.053
<b>Dài hạn</b>	<b>3.136.309.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.136.309.000)</b>	<b>-</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	3.136.309.000	-	-	-	(3.136.309.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.633.486.680.902</b>	<b>3.401.274.033.627</b>	<b>(3.088.933.379.086)</b>	<b>16.247.954.540</b>	<b>-</b>	<b>1.962.075.289.983</b>



# Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 21. VAY (tiếp theo)

### 21.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số tiền	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND		%/ năm	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	500.000.000.000	Từ ngày 12 tháng 1 năm 2022 đến ngày 28 tháng 9 năm 2022	8,3 - 8,8	- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Chung cư Cụm III và IV - Khu dân cư Trung Sơn 6,57ha, Khu chức năng 6A, Đô thị mới Nam Thành phố số 1115/HĐTC/2015 ngày 29 tháng 12 năm 2015 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm;  - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Trung tâm Thương mại dịch vụ và Chung cư cao tầng tại số 510 Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân số 0411/HĐTC/2016 ngày 4 tháng 11 năm 2016 giữa Nhóm Công ty và HTC;  - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Chương Dương số 1907/HĐTC/2017 ngày 26 tháng 7 năm 2017 giữa Nhóm Công ty và Công ty TNHH Thuận Thành Phát;  - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Chung cư cao tầng kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại số 79/5B Nguyễn Xi, Phường 26, Quận Bình Thạnh số 1207/HĐTC/2016 ngày 12 tháng 7 năm 2016 giữa Nhóm Công ty và HTC;  - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Khu dân cư và thương mại hỗn hợp Khải Vy tại số 4 Đào Trí, Phường Phú Nhuận, Quận 7 số 66/HĐTC/2018 ngày 6 tháng 6 năm 2018 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh;  - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1581 và 1621; tờ bản đồ số 45, Bộ Địa chính Phường Bình Trưng Tây, Quận 2 (theo Tài liệu năm 2003);  - Phương tiện vận tải và hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 51.524.103.035 VND thuộc sở hữu của HTC;  - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 21.758.717.665 VND của Nhóm Công ty.

# Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 21. VAY (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số tiền VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh	497.882.446.543	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022	7,5 - 8,8	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyền sử dụng đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng thuê đất số 22/HĐTĐ ngày 16 tháng 2 năm 2017 giữa Ủy ban Nhân dân Tỉnh Bình Định và HTC;</li> <li>- Bất động sản tại số 45 Thành Thái, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty TNHH Hưng Thịnh Sài Gòn và lợi ích phát sinh từ bất động sản này;</li> <li>- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Dự án Chung cư Cao tầng Sóng Đà - Thăng Long tại số 94-96-98 đường số 77, Phường Tân Quy, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Nhóm Công ty;                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của HTC;</li> </ul> </li> <li>- Quyền sử dụng đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 602, 603, tờ bản đồ số 2, Thôn Thủy Triều, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của Ông Trần Trung Chính.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Các quyền sử dụng đất tọa lạc tại Xã Cam Hòa và Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa, và Xã Bảo Lâm và Huyện Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng thuộc sở hữu của các cá nhân;</li> </ul> </li> <li>- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Khu Condotel (căn hộ khách sạn) BMC Quy Nhơn số 0107/2019/HĐTT/HTI-BMC ngày 1 tháng 7 năm 2019 tại Lô DV3 thuộc Khu đô thị - Thương mại - Dịch vụ phía Tây Đường An Dương Vương, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn;</li> <li>- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Tổng thầu Thi công xây dựng công trình Khu căn hộ thương mại Đại Phú số 0502/2020/HĐTT/DP-HTI ngày 5 tháng 2 năm 2020 tại Phường Đông Hòa, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương giữa Nhóm Công ty và Công ty TNHH Đại Phúc;</li> <li>- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Tổng thầu Dịch vụ tư vấn, thiết kế đầu tư và thi công xây dựng công trình Khu du lịch Hải Giang Merry Land số 1902/2019/HĐTT/GTQN-HTI ngày 26 tháng 6 năm 2019 tại Khu kinh tế Nhơn Hội, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định giữa Nhóm Công ty và HTQN;                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hợp đồng bảo lãnh tín dụng phát hành bởi HTC.</li> </ul> </li> </ul>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	300.448.460.603	Từ ngày 2 tháng 1 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022	7,7 - 8,0	

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số tiền VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn	99.702.706.416	Từ ngày 8 tháng 1 năm 2022 đến ngày 30 tháng 9 năm 2022	7,7 - 8,5	- Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với tổng giá trị 59.500.000.000 VND của Nhóm Công ty; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Moonlight Residences tại số 102 Đường Đặng Văn Bi, Phường Bình Thọ, Thành phố Thủ Đức số 0310/HĐTC/2016 ngày 3 tháng 10 năm 2016 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Chung cư cao tầng ký hiệu B2 thuộc dự án Khu nhà ở, Trung tâm thương mại tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh số 0110/HĐTC/2015 ngày 1 tháng 10 năm 2015 giữa Nhóm Công ty và HTC; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Khu tái định cư Phú Mỹ 2, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh số 07/07/HĐTC/2016 ngày 7 tháng 7 năm 2016 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Khải Huy Quân; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Khu du lịch cao cấp Phát Đạt Resort số 2510/HĐTC/2017 ngày 25 tháng 10 năm 2017 giữa Nhóm Công ty và HTC.
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	51.809.252.786	Từ ngày 15 tháng 3 năm 2022 đến ngày 16 tháng 6 năm 2022	8,0	Tín chấp.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định	49.868.471.967	Từ ngày 6 tháng 6 năm 2022 đến ngày 15 tháng 8 năm 2022	7,5	- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 15.735.000.000 VND của Nhóm Công ty; - 3.500.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của HTC.

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số tiền VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành	18.884.227.615	Từ ngày 4 tháng 5 năm 2022 đến ngày 1 tháng 6 năm 2022	7,5 - 8,0	- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Căn hộ du lịch nghỉ dưỡng tại Đường Thi Sách, Phường Thới Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu số 3110/2019/HĐTT/HTC-HTI ngày 31 tháng 10 năm 2019 giữa Nhóm Công ty và HTC; - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 23.526.693.063 VND của Nhóm Công ty; - Hợp đồng bảo lãnh tín dụng phát hành bởi HTC.

**TỔNG CỘNG** 1.518.595.565.930

#### 21.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Số tiền VND	Kỳ hạn trả	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Nhóm Công ty có các khoản vay dài hạn từ ngân hàng nhằm mục đích mua sắm tài sản cố định. Chi tiết các khoản vay được trình bày như sau:				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn	<u>3.367.224.053</u>	Ngày 20 tháng 1 năm 2022	10,3	Máy móc thiết bị trị giá 10.321.975.013 VND
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	3.367.224.053			

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.3 Trái phiếu thường ngắn hạn

Chi tiết các khoản trái phiếu thường được phát hành cho các cá nhân và tổ chức trong nước nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Nhóm Công ty được trình bày như sau:

Tổ chức thu xếp phát hành	Trái chủ	Số cuối năm VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt	Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt	300.000.000.000	10,5	Ngày 29 tháng 9 năm 2022	- 25.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của HTC và Ông Nguyễn Đình Trung;  - Quyền sử dụng đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất, tất cả các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Khu Quy hoạch Trung đoàn Vận tải 655, Đường Chương Dương, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc (“Công ty Kim Cúc”);
Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt	Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt	39.000.000.000	10,5	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	- Các quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu căn hộ du lịch đa chức năng Kim Cúc do Công ty Kim Cúc làm chủ đầu tư.
Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt	Các cá nhân khác	106.400.000.000			- 37.500.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của HTC;  - 3.500.000 cổ phiếu Công ty thuộc sở hữu của HTC.
Chi phí phát hành trái phiếu		(5.287.500.000)			
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>440.112.500.000</b>			

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính 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
<b>Năm trước</b>						VND
Số đầu năm	330.622.210.000	45.000.000.000	9.508.627.742	333.109.850.310	16.123.068.276	734.363.756.328
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	344.707.249.846	12.773.904.016	357.481.153.862
Cổ tức đã công bố	-	-	-	(59.511.997.800)	(4.287.309.000)	(63.799.306.800)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.918.621.717	(5.918.621.717)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(12.658.394.987)	-	(12.658.394.987)
Số cuối năm	330.622.210.000	45.000.000.000	15.427.249.459	599.728.085.652	24.609.663.292	1.015.387.208.403
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	330.622.210.000	45.000.000.000	15.427.249.459	599.728.085.652	24.609.663.292	1.015.387.208.403
Phát hành cổ phiếu (*)	164.469.800.000	115.128.860.000	-	-	-	279.598.660.000
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (**)	396.072.100.000	-	-	(396.072.100.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	240.983.386.030	16.833.266	241.000.219.296
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (***)	-	-	4.698.491.061	(4.698.491.061)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (****)	-	-	-	(14.798.996.611)	-	(14.798.996.611)
Chi phí phát hành cổ phần	-	(248.000.000)	-	-	-	(248.000.000)
Số cuối năm	891.164.110.000	159.880.860.000	20.125.740.520	425.141.884.010	24.626.496.558	1.520.939.091.088

(\*) Vào ngày 17 tháng 3 năm 2021, Công ty đã hoàn thành việc phát hành mới 16.446.980 cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu với giá phát hành là 17.000 VND/cổ phiếu. Việc phát hành này được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 6 năm 2020, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 17/NQ-HĐQT/2020 ngày 21 tháng 10 năm 2020 và các thông báo có liên quan. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty đã tăng lên 495.092.010.000 VND và SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp GCNĐKD lần thứ 18 vào ngày 12 tháng 4 năm 2021, phản ánh việc tăng vốn này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)

(\*\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 10 năm 2021, cổ đông của Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu tại mức 80% mệnh giá của cổ phiếu phổ thông. Theo đó, vào ngày 17 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và đã được SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN lần thứ 19 vào ngày 22 tháng 12 năm 2021.

(\*\*\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 10 năm 2021, cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2020 với tổng số tiền là 17.227.800.557 VND. Trong năm 2020, Công ty đã tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 4.786.004.289 VND theo quy chế khen thưởng của Hội đồng Quản trị. Theo đó, Công ty đã trích bổ sung quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 7.743.305.207 VND.

Đồng thời theo quy chế khen thưởng của Hội đồng Quản trị, Công ty đã tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2021 với tổng số tiền là 7.055.691.404 VND.

**22.2 Cổ phiếu**

	<u>Số lượng cổ phần</u>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	89.116.411	33.062.221
Cổ phiếu phổ thông	89.116.411	33.062.221
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	89.116.411	33.062.221

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

**22.3 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Tỷ lệ</i>	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Tỷ lệ</i>
	<i>phổ thông</i>	<i>sở hữu</i>	<i>phổ thông</i>	<i>sở hữu</i>
	(Cổ phiếu)	(%)	(Cổ phiếu)	(%)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	22.317.186	25,04	8.265.625	25,00
Ông Nguyễn Đình Trung	14.997.150	16,83	5.554.500	16,80
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	12.022.000	13,49	7.935.000	24,00
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Investment	9.402.500	10,55	-	-
Các cổ đông khác	30.377.575	34,09	11.307.096	34,20
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.116.411</b>	<b>100</b>	<b>33.062.221</b>	<b>100</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu năm	330.622.210.000	330.622.210.000
Phát hành cổ phiếu	560.541.900.000	-
Số cuối năm	<u>891.164.110.000</u>	<u>330.622.210.000</u>

**22.5 Cổ tức**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong năm</b>		
Cổ tức đã công bố trong năm	396.072.100.000	59.511.997.800
Cổ tức đã thanh toán bằng tiền	-	59.511.997.800
Phát hành cổ phiếu để thanh toán cổ tức	396.072.100.000	-

**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	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.265.364.735	35.087.924.699
Dự phòng trong năm	25.718.649.855	3.265.364.735
Sử dụng trong năm	-	(1.492.789.376)
Điều chỉnh tỷ lệ ước tính dự phòng bảo hành	-	(17.666.006.273)
Hoàn nhập trong năm	<u>(20.597.093.944)</u>	<u>(15.929.129.050)</u>
Số cuối năm	<u>8.386.920.646</u>	<u>3.265.364.735</u>
Trong đó:		
Dự phòng phải trả ngắn hạn	2.506.622.121	-
Dự phòng phải trả dài hạn	5.880.298.525	3.265.364.735

**24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	22.167.022.729	19.362.537.584
Trích lập quỹ	14.798.996.611	12.658.394.987
Sử dụng quỹ	<u>(6.739.773.270)</u>	<u>(9.853.909.842)</u>
Số cuối năm	<u>30.226.246.070</u>	<u>22.167.022.729</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. DOANH THU**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	6.144.964.525.680	2.218.143.322.404
Doanh thu dịch vụ khác	17.764.945.495	3.396.970.037
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	995.220.000	2.330.665.129.217
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.163.724.691.175</u></b>	<b><u>4.552.205.421.658</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên liên quan	6.024.615.114.674	2.218.335.322.404
Doanh thu đối với các bên khác	139.109.576.501	2.333.870.099.254

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	6.056.820.974.330	1.863.368.705.125
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	88.143.551.350	354.774.617.279
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.144.964.525.680</u></b>	<b><u>2.218.143.322.404</u></b>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối năm	11.098.591.305.821	5.041.770.331.491

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận từ HĐHTĐT	63.000.000.000	59.648.630.137
Lãi phạt thanh lý hợp đồng	22.749.610.958	-
Lãi tiền gửi	8.732.026.464	5.443.333.617
Lãi cho vay	23.293.151	6.454.849.318
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	778.950
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>94.504.930.573</u></b>	<b><u>71.547.592.022</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên liên quan	85.772.904.109	66.103.479.455
Doanh thu đối với các bên khác	8.732.026.464	5.444.112.567

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	5.678.778.937.311	2.016.479.529.194
Giá vốn dịch vụ khác	9.851.293.475	3.629.534.212
Giá vốn bất động sản	(14.384.236.835)	1.651.560.253.077
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.674.245.993.951</u></b>	<b><u>3.671.669.316.483</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	173.570.193.898	123.408.488.399
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	16.247.954.545	3.520.000.000
Lãi HĐHTĐT	-	22.252.940.447
Chiết khấu thanh toán	-	75.329.973.936
Khác	-	300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>189.818.148.443</u></b>	<b><u>224.811.402.782</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	-	<b>181.668.497.797</b>
Chi phí môi giới	-	150.296.269.518
Chi phí thu hộ	-	20.783.449.204
Chi phí nhà mẫu	-	7.024.974.254
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	708.896.413
Chi phí khác	-	2.854.908.408
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>112.273.096.376</b>	<b>109.148.954.933</b>
Chi phí nhân viên	71.989.594.521	56.899.969.169
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	21.096.477.946	22.292.578.613
Chi phí khấu hao	1.609.031.835	1.327.525.987
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	3.227.093.560	3.227.093.561
(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng	(1.193.885.040)	10.765.597.040
Chi phí khác	15.544.783.554	14.636.190.563
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>112.273.096.376</u></b>	<b><u>290.817.452.730</u></b>

**29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>21.405.361.758</b>	<b>20.080.972.854</b>
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	20.597.093.944	15.929.129.050
Phạt vi phạm hợp đồng	-	4.075.295.783
Khác	808.267.814	76.548.021
<b>Chi phí khác</b>	<b>830.393.674</b>	<b>12.732.431.202</b>
Phạt vi phạm hợp đồng	69.393.674	11.403.243.244
Khác	761.000.000	1.329.187.958
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>20.574.968.084</u></b>	<b><u>7.348.541.652</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoạt động xây dựng	5.209.504.966.107	2.399.927.779.793
Chi phí nhân viên	189.590.764.346	165.625.425.882
Chi phí dịch vụ mua ngoài	53.928.288.565	230.903.472.264
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12, 13, 14 và 15)	25.784.067.071	17.260.361.519
Dự phòng (điều chỉnh dự phòng) bảo hành công trình	25.718.649.855	(15.893.430.914)
(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng phải thu	(1.193.885.040)	10.765.597.040
Giá vốn bất động sản	(14.384.236.835)	1.651.560.253.077
Chi phí khác	29.036.688.491	15.417.121.964
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.517.985.302.560</u></b>	<b><u>4.475.566.580.625</u></b>

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và công ty con là 20% thu nhập chịu thuế (2020: 20%).

Các báo cáo thuế của Công ty và công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**31.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN trong năm	61.948.511.193	138.848.822.613
Chi phí thuế TNDN trích thiếu các năm trước	-	127.108.142
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b><u>61.948.511.193</u></b>	<b><u>138.975.930.755</u></b>
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(481.379.427)	(52.653.701.280)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>61.467.131.766</u></b>	<b><u>86.322.229.475</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>302.467.351.062</u></b>	<b><u>443.803.383.337</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và công ty con (20%)	60.493.470.212	88.760.676.667
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Phân bổ lợi thế thương mại	645.418.712	645.418.712
Chi phí không được trừ	316.428.796	2.055.996.324
Chi phí lãi vay không đủ điều kiện vốn hóa các năm trước	11.814.046	(3.076.428.203)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP	-	(2.063.434.025)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>61.467.131.766</u></b>	<b><u>86.322.229.475</u></b>

**31.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với 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 năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**31.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
			VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>				
Tiền sử dụng đất chưa nộp	58.143.150.084	58.143.150.084	-	58.143.150.084
Lợi nhuận chưa thực hiện	3.455.533.476	2.959.842.647	495.690.829	21.560.145
Chi phí lãi vay không đủ điều kiện vốn hóa	617.694.915	632.006.317	(14.311.402)	(2.136.683.866)
Lỗi thuế của công ty con	-	-	-	(3.374.325.083)
	<b>62.216.378.475</b>	<b>61.734.999.048</b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>481.379.427</b>	<b>52.653.701.280</b>

**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 và công ty con, các công ty được sở hữu bởi Công ty Cổ phần Hưng Thịnh, các công ty được sở hữu bởi Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land và các công ty khác có cùng Thành viên Hội đồng Quản trị hoặc Ban Giám đốc.

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VND	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	2.784.059.983.829	261.048.121.599
		Góp vốn HĐHTĐT	-	300.000.000.000
		Lãi phải thu HĐHTĐT	63.000.000.000	59.648.630.137
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Indec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ xây dựng	2.056.039.071.867	304.185.750.497
		Mua nguyên vật liệu	-	46.692.426.850
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	1.319.364.040.588	675.447.012.361
Công ty Cổ phần Khải Huy Quân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	128.919.766.918	312.203.196.211

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Dịch vụ xây dựng	809.851.385.236	263.119.775.233
		Lãi thanh lý hợp đồng	22.749.610.958	-
		Lợi nhuận HĐHTĐT	-	124.902.756.183
		Thanh toán lợi nhuận HĐHTĐT	-	112.000.000.000
		Mua dịch vụ quản lý	-	8.845.901.957
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	321.504.169.481	209.104.147.059
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	188.132.001.951	20.465.797.684
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	150.823.396.776	76.384.225.856
Công ty TNHH Đại Phúc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	129.801.381.502	-
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Cổ đông lớn	Cho vay	109.000.000.000	226.600.000.000
		Dịch vụ xây dựng	35.787.219.721	-
		Lãi cho vay	23.293.151	6.454.849.318
		Thu hồi gốc cho vay	-	254.600.000.000
		Chi phí môi giới	-	52.454.076.363
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thọ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	58.083.995.427	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	38.503.521.621	298.297.827.558
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	22.501.494.784	25.017.815.289
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	6.825.224.542	9.796.122.449
Công ty Cổ phần Bất động sản Quốc tế Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	-	56.844.948.172

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	745.412.695.621	124.084.200.480
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Dịch vụ xây dựng	577.701.966.953	506.093.918.962
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	469.812.476.967	556.736.706.166
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	433.809.986.287	167.155.399.858
Công ty Cổ phần Khải Huy Quân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	171.098.913.818	97.763.649.872
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	83.925.759.042	55.380.556.896
Công ty Cổ phần Ngôi sao Gia Định	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	59.302.324.950	198.302.324.950
Công ty Cổ Phần Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc BMC Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	45.781.598.532	-
Công ty TNHH Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	4.246.172.794	4.246.172.794
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Cổ đông lớn	Dịch vụ xây dựng	1.648.190.835	-
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thanh lý tài sản cố định Dịch vụ xây dựng	527.822.215 -	927.822.215 300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây xanh Hưng Lộc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ khác	316.800.000	475.200.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.593.584.708.014</b>	<b>1.711.465.952.193</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Indec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	1.593.987.858.977	207.870.450.909
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Dịch vụ xây dựng	22.452.829.627	170.728.291.073
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây xanh Hưng Lộc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	21.467.847.112	19.722.945.876
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	722.621.919	5.145.988.681
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	-	773.530.201
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>1.638.631.157.635</u></b>	<b><u>404.241.206.740</u></b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Cổ đông lớn	Cho vay (*)	<u>109.000.000.000</u>	-
(*) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất 7,8%/năm và hoàn trả trong vòng mười hai (12) tháng kể từ ngày nhận nợ vay.				
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Thu hộ tiền bán căn hộ	483.130.305.025	795.828.612.369
		Phạt thanh lý hợp đồng	21.149.610.958	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	HĐHTĐT	300.000.000.000	300.000.000.000
		Lãi HĐHTĐT	59.148.630.137	26.148.630.137
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Cổ đông lớn	Lãi cho vay	23.293.151	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>863.451.839.271</u></b>	<b><u>1.121.977.242.506</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Indec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	25.121.723.478	19.597.440.095
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ xây dựng	4.468.132.089	13.527.512.854
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	2.990.905.490	2.990.905.490
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua vật liệu	1.902.908.987	2.247.789.855
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Mua dịch vụ	1.023.479.613	912.569.482
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	526.243.312	77.035.933
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ xây dựng	272.911.056	1.753.623.071
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	226.388.071	226.388.071
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây xanh Hưng Lộc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua vật liệu	19.348.120	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	-	33.123.554
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Saigon Healthcare	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	-	386.220.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>36.552.040.216</b>	<b>41.752.608.405</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Lãi HĐHTĐT	-	12.902.756.183

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	871.689.846.388	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	253.505.094.997	547.303.248.216
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Dịch vụ xây dựng	83.559.916.850	-
Công ty TNHH Đại Phúc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	223.218.480.347	110.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	198.446.556.601	-
Công ty TNHH Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	182.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Tiến	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc BMC Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	-	120.124.137.920
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.912.419.895.183</b>	<b>787.427.386.136</b>
<b>Phải trả khác ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	HĐHTĐT	-	135.352.031.277

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

			VND	
			Năm nay	Năm trước
Ông Trần Tiến Thanh	Tổng Giám đốc		3.194.847.692	1.151.454.200
Ông Huỳnh Thanh Tứ	Phó Tổng Giám đốc		2.221.500.000	1.062.420.600
Ông Trần Kim Hải	Phó Tổng Giám đốc		1.827.500.000	1.102.791.700
Ông Ngô Huy Hiệu	Phó Tổng Giám đốc		1.279.138.880	812.310.100
Ông Lê Quỳnh Mai	Phó Tổng Giám đốc	từ ngày 13 tháng 9 năm 2021	600.000.000	-
Ông Chế Văn Hải	Phó Tổng Giám đốc	đến ngày 30 tháng 10 năm 2020	-	701.287.900
Ông Đỗ Thanh Tú	Tổng Giám đốc	đến ngày 13 tháng 1 năm 2020	-	136.050.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>9.122.986.572</b>	<b>4.966.314.500</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

		VND	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch	100.000.000	120.000.000
Ông Trương Văn Việt	Phó chủ tịch	80.000.000	35.000.000
Ông Hồ Minh Hoàng	Phó chủ tịch		
	đến ngày 17 tháng 10 năm 2021	80.000.000	-
Ông Lê Hồng Việt	Thành viên		
	đến ngày 17 tháng 10 năm 2021	50.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Văn Cường	Thành viên		
	đến ngày 17 tháng 10 năm 2021	50.000.000	60.000.000
Ông Khuất Tùng Phong	Thành viên độc lập		
	đến ngày 17 tháng 10 năm 2021	50.000.000	60.000.000
Ông Cao Minh Hiếu	Phó chủ tịch	8.000.000	-
Ông Lê Nguyễn Hoàng Minh	Thành viên độc lập		
	từ ngày 17 tháng 10 năm 2021	5.000.000	-
Ông Đặng Văn Vũ Duy	Thành viên độc lập		
	từ ngày 17 tháng 10 năm 2021	5.000.000	-
Ông Thiệu Lê Bình	Thành viên		
	từ ngày 17 tháng 10 năm 2021	5.000.000	-
Ông Lê Ngọc Triều	Thành viên		
	đến ngày 10 tháng 6 năm 2020	-	30.000.000
Ông Hạ Tấn Minh	Thành viên		
	đến ngày 8 tháng 2 năm 2021	-	35.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Long	Thư ký Hội đồng Quản trị	56.000.000	60.000.000
Ông Võ Văn Thư	Trưởng Ban Kiểm soát	50.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Thị Loan Anh	Kiểm soát viên	50.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Hải Phong	Kiểm soát viên	50.000.000	60.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>639.000.000</u></b>	<b><u>640.000.000</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	240.983.386.029	344.707.249.846
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(7.055.691.404)	(12.529.309.496)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	233.927.694.625	332.177.940.350
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	82.952.183	59.511.897
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	2.820	5.582
- Lãi suy giảm	2.820	5.582

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2021 theo quy chế khen thưởng của Hội đồng Quản trị.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất năm này để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận giữ lại của năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 10 năm 2021.

Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho năm 2020 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 để phản ánh việc chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 80% đã thực hiện trong năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 10 năm 2021.

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

**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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	2.769.800.000	416.000.000
Từ 1 đến 5 năm	1.919.000.000	5.203.800.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.688.800.000</b>	<b>5.619.800.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

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

		VND	
	<i>Dịch vụ xây dựng</i>	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Năm nay</b>			
Doanh thu bộ phận	6.145.156.525.680	18.568.165.495	6.163.724.691.175
Lợi nhuận bộ phận	293.492.388.697	8.974.962.365	302.467.351.062
<b>Các thông tin bộ phận khác</b>			
Khấu hao và hao mòn	(13.166.828.025)	(9.390.145.486)	(22.556.973.511)
Hoàn nhập dự phòng các khoản phải thu khó đòi	1.193.885.040	-	1.193.885.040
Dự phòng bảo hành công trình	(25.718.649.855)	-	(25.718.649.855)
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>			
Tài sản bộ phận	6.261.351.425.623	1.426.703.959.502	7.688.055.385.125
Nợ phải trả bộ phận	5.526.260.100.603	640.856.193.434	6.167.116.294.037
<b>Năm trước</b>			
Doanh thu bộ phận	2.220.149.034.816	2.332.056.386.842	4.552.205.421.658
Lợi nhuận bộ phận	60.292.787.491	383.510.595.846	443.803.383.337
<b>Các thông tin bộ phận khác</b>			
Khấu hao và hao mòn	(11.594.992.287)	(2.438.275.671)	(14.033.267.958)
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(10.765.597.040)	-	(10.765.597.040)
Điều chỉnh dự phòng bảo hành công trình	15.893.430.914	-	15.893.430.914
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>			
Tài sản bộ phận	3.831.445.738.346	1.711.033.807.716	5.542.479.546.062
Nợ phải trả bộ phận	3.779.002.293.879	748.090.043.780	4.527.092.337.659

**36. ĐẠI DỊCH COVID-19**

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Nhóm Công ty đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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



Vũ Thị Gái  
Người lập



Nguyễn Lê Xuân  
Kế toán trưởng



Trần Tiến Thanh  
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2022

