

# Báo cáo Tài chính hợp nhất giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024  
(Đã được soát xét)



## **NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 – 3
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo Tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	6 – 49
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 – 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 49

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

53 Trần Quốc Thảo, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

#### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons tiền thân là Công ty TNHH Thiết kế - Xây dựng Hưng Thịnh hoạt động theo Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102056613 ngày 07 tháng 12 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, sau đó được điều chỉnh thành giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305371707 ngày 28 tháng 8 năm 2010 và các lần thay đổi.

Trụ sở chính của Công ty tại số 53 Trần Quốc Thảo, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch	
Ông Trương Văn Việt	Phó Chủ tịch thường trực	
Ông Cao Minh Hiếu	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 28/06/2024
Ông Trần Quốc Văn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/06/2024
Ông Thiệu Lê Bình	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28/06/2024
Bà Đỗ Thị Liên Chi	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 28/06/2024
Ông Đặng Văn Vũ Duy	Thành viên độc lập	

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trương Văn Việt	Tổng Giám đốc
Ông Trần Tiến Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ủy ban kiểm toán trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Đỗ Thị Liên Chi	Chủ tịch Ủy ban	Bổ nhiệm ngày 03/07/2024
Ông Trần Quốc Văn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 03/07/2024
Ông Đặng Văn Vũ Duy	Chủ tịch Ủy ban	Miễn nhiệm ngày 03/07/2024
Ông Cao Minh Hiếu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 03/07/2024

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Công ty.

#### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- ▶ Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- ▶ Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;



**Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons**

53 Trần Quốc Thảo, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

- ▶ Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- ▶ Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ;
- ▶ Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



*Trương Văn Việt*  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2024





Số: 280824.035/BCTC.FIS2

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons được lập ngày 28 tháng 08 năm 2024, từ trang 06 đến trang 49, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### *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 giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### *Kết luận của kiểm toán viên*

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ.

### *Vấn đề cần nhấn mạnh*

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh 01 của Báo cáo tài chính về “Hoạt động liên tục”, trong đó mô tả tình hình tài chính tại ngày 30/06/2024 và kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Theo đó, khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng thu xếp nguồn vốn của Công ty.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi kết luận soát xét chấp nhận toàn phần nêu trên của chúng tôi.

*Vấn đề khác*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023 và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons đã được soát xét và kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. Kiểm toán viên đã đưa ra kết luận và ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các Báo cáo tài chính hợp nhất này tại ngày 29 tháng 08 năm 2023 và tại ngày 29 tháng 03 năm 2024.



**Công ty TNHH  
Hàng Kiểm toán AASC**

**Đỗ Mạnh Cường**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 0744-2023-002-1

*Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2024*



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Tại ngày 30/06/2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.662.079.846.756</b>	<b>7.042.757.009.144</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>60.115.444.156</b>	<b>104.123.160.667</b>
111	1. Tiền		50.895.928.167	95.054.826.700
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.219.515.989	9.068.333.967
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>18.643.828.806</b>	<b>19.682.449.817</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4	18.643.828.806	19.682.449.817
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>6.082.885.499.478</b>	<b>5.815.623.712.431</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	3.804.214.501.634	3.219.052.499.171
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	1.532.518.594.844	1.699.063.718.757
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	771.972.439.067	923.327.530.570
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(25.820.036.067)	(25.820.036.067)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>427.846.213.159</b>	<b>1.009.921.525.980</b>
141	1. Hàng tồn kho	8	427.846.213.159	1.009.921.525.980
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>72.588.861.157</b>	<b>93.406.160.249</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	62.926.504
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		72.588.861.157	93.343.233.745
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>564.422.647.128</b>	<b>579.376.116.234</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>28.710.000.000</b>	<b>29.670.000.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		28.710.000.000	29.670.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>11</b>	<b>241.317.299.411</b>	<b>250.867.343.201</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		241.317.299.411	250.867.343.201
222	- Nguyên giá		335.566.293.402	335.924.193.402
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(94.248.993.991)	(85.056.850.201)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	- Nguyên giá		705.767.800	705.767.800
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(705.767.800)	(705.767.800)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>10</b>	<b>202.150.119.080</b>	<b>204.541.928.313</b>
231	- Nguyên giá		218.603.834.786	218.603.834.786
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(16.453.715.706)	(14.061.906.473)
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4	20.000.000.000	20.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>72.245.228.637</b>	<b>74.296.844.720</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		308.301.197	685.503.191
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28	61.448.873.365	61.509.740.674
269	3. Lợi thế thương mại		10.488.054.075	12.101.600.855
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.226.502.493.884</b>	<b>7.622.133.125.378</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Tại ngày 30/06/2024  
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>5.696.207.669.068</b>	<b>6.102.187.245.103</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>5.414.648.007.390</b>	<b>5.926.702.433.339</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	1.656.990.639.552	1.831.595.769.066
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	1.137.132.716.340	1.223.571.089.193
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	244.121.438.901	236.946.763.092
314	4. Phải trả người lao động		3.503.073.884	2.293.213.130
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	346.504.759.900	411.215.075.573
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	196.962.016.595	299.780.382.556
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	1.788.022.673.481	1.882.809.103.727
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		41.410.688.737	38.491.037.002
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>281.559.661.678</b>	<b>175.484.811.764</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	1.414.096.080	1.414.096.080
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	273.000.000.000	169.082.429.841
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	17	7.145.565.598	4.988.285.843
<b>400</b>	<b>D. NGUỒN VỐN</b>		<b>1.530.294.824.816</b>	<b>1.519.945.880.275</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>19</b>	<b>1.530.294.824.816</b>	<b>1.519.945.880.275</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		891.164.110.000	891.164.110.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		891.164.110.000	891.164.110.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		159.880.860.000	159.880.860.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		30.753.480.378	28.966.683.796
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		421.490.945.888	414.647.917.194
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		408.303.701.519	356.467.207.549
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		13.187.244.369	58.180.709.645
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		27.005.428.550	25.286.309.285
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>			<b>7.226.502.493.884</b>	<b>7.622.133.125.378</b>

Vũ Thị Gái  
Người lập biểu

Lê Quốc Hậu  
Kế toán trưởng



Trương Văn Việt  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2024

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	900.506.802.323	1.998.961.891.448
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		900.506.802.323	1.998.961.891.448
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	21	829.665.825.699	1.846.408.165.755
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		70.840.976.624	152.553.725.693
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	94.212.897.616	33.915.569.839
22	7. Chi phí tài chính	23	125.557.391.913	139.835.497.586
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		112.401.123.196	139.835.497.586
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	18.435.952.492	36.946.569.695
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		21.060.529.835	9.687.228.251
31	11. Thu nhập khác	25	1.109.723.370	3.830.872.990
32	12. Chi phí khác	26	2.119.804.315	(5.875.814.170)
40	13. Lợi nhuận khác		(1.010.080.945)	9.706.687.160
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		20.050.448.890	19.393.915.411
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	6.720.985.304	(6.554.555.830)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	28	60.867.310	192.885.271
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>13.268.596.276</u>	<u>25.755.585.970</u>
61	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ		13.187.244.369	25.752.542.469
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		81.351.907	3.043.501
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29		264

Vũ Thị Gái  
Người lập biểu

Lê Quốc Hậu  
Kế toán trưởng

Trương Văn Việt  
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2024



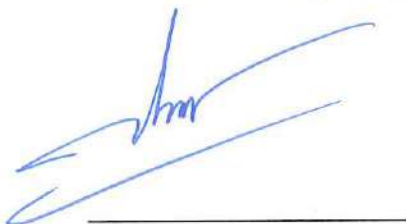
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>20.050.448.890</b>	<b>19.393.915.411</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
02	Khấu hao tài sản cố định		13.432.199.805	13.289.869.064
03	Các khoản dự phòng		2.157.279.755	(3.665.707.464)
05	(Lãi) từ hoạt động đầu tư		(22.963.569.016)	(32.945.354.246)
06	Chi phí lãi vay		112.401.123.196	139.835.497.586
08	<b>3. Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>125.077.482.630</b>	<b>135.908.220.351</b>
09	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		(373.943.166.618)	503.526.855.090
10	Giảm hàng tồn kho		582.075.312.821	862.771.603.654
11	(Giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay, thuế TNDN phải nộp)		(427.102.574.524)	(723.198.884.344)
12	Giảm chi phí trả trước		440.128.498	1.455.675.770
14	Tiền lãi vay đã trả		(112.207.181.414)	(112.738.931.248)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(77.055.307)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(205.659.998.607)</b>	<b>667.647.483.966</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	(7.390.750.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		30.000.000	636.363.636
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		127.862.035.116	47.711.830.472
27	4. Tiền lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		24.629.107.067	68.778.638.332
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>152.521.142.183</b>	<b>109.736.082.440</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		336.371.241.831	1.640.141.872.424
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(327.240.101.918)	(2.456.805.929.870)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		9.131.139.913	(816.664.057.446)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(44.007.716.511)	(39.280.491.040)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	3	104.123.160.667	83.788.936.248
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	60.115.444.156	44.508.445.208



Vũ Thị Gái  
Người lập biểu



Lê Quốc Hậu  
Kế toán trưởng



Trương Văn Việt  
Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2024

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons tiền thân là Công ty TNHH Thiết kế - Xây dựng Hưng Thịnh hoạt động theo Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102056613 ngày 07 tháng 12 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, sau đó được điều chỉnh thành giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305371707 ngày 28 tháng 8 năm 2010 và các lần thay đổi.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại 53 Trần Quốc Thảo, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh và văn phòng đại diện tại số 193B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

Vốn điều lệ của Công ty là 891.164.110.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và công ty con tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 lần lượt là 265 người và 01 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 284 người và 01 người).

#### Ngành nghề kinh doanh

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

#### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong kỳ, các sự kiện có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

- Giá trị được nghiệm thu và chấp nhận thanh toán giảm so với năm 2023 do tiến độ hoàn thành các công trình thực hiện và việc chấp nhận nghiệm thu của các chủ đầu tư cũng như ảnh hưởng từ tình hình chung của thị trường kinh doanh bất động sản. Điều này dẫn đến, doanh thu và giá vốn giảm 1.100 tỷ VND và 1.019 tỷ VND so với cùng kỳ năm 2023;
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 15 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước do Công ty cắt giảm nhân sự và tối ưu hóa chi phí;
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 60 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do Công ty nhận được khoản hỗ trợ chi phí tài chính từ các chủ đầu tư.

Các biến động trên dẫn đến lợi nhuận sau thuế của Công ty giảm 12 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước.

#### Hoạt động liên tục

Như đã trình bày bên trên, kết quả kinh doanh trong kỳ của Công ty giảm so với cùng kỳ năm 2023 và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh âm 205 tỷ VND. Trong khi tại thời điểm 30/06/2024 và ngày phát hành báo cáo này, Công ty đang có các khoản công nợ phải trả cần phải thanh toán. Những sự kiện trên cho thấy cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.



Đề đảm bảo hoạt động liên tục trong những điều kiện của thị trường hiện tại, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty thực hiện nhiều giải pháp để cơ cấu toàn bộ tình hình tài chính của Công ty, theo đó:

- (i) Ban Tổng Giám đốc Công ty đã làm việc với các chủ đầu tư về kế hoạch kinh doanh và trả nợ cho thời gian tiếp theo. Theo đó, một phần dòng tiền thu được của các chủ đầu tư (bao gồm tiền thu từ các dự án bất động sản, thanh lý các khoản đầu tư và các khoản đi vay ngân hàng thương mại) sẽ được thanh toán cho Công ty;
- (ii) Công ty cũng đã đạt thỏa thuận với tổ chức ngân hàng về việc tài trợ vốn cho các dự án để tiếp tục xây dựng.

Dựa trên các cơ sở trên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty có thể hoàn trả các khoản nợ đến hạn và tiếp tục hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ tiếp theo, và Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 vẫn được lập trên cơ sở giả định về hoạt động liên tục.

### **Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại thời điểm 30/06/2024, Công ty có một công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính là Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu với tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết là 95,24%.

Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu có trụ sở chính đăng ký tại số 207C Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

## **2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**

### **2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### **2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### **2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của công ty con do Công ty kiểm soát được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty



con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

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 Công ty.

#### **2.4. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- ▶ Dự phòng phải thu khó đòi
- ▶ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho
- ▶ Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định
- ▶ Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính
- ▶ Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp
- ▶ Ước tính giá vốn xây dựng

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

#### **2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, 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.

#### **2.6. Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ 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.

#### **2.7. Các khoản đầu tư tài chính**

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.



## 2.8. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

## 2.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.  
Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.10. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

▶ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 30 năm
▶ Máy móc, thiết bị	03 – 10 năm
▶ Phương tiện vận tải	04 – 08 năm
▶ Thiết bị văn phòng	03 năm
▶ Phần mềm máy tính	03 năm



### **2.11. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- ▶ Trung tâm thương mại 47 năm

### **2.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, Công ty được nhận khoản lợi nhuận cố định hàng kỳ, không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng và ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản từ BCC đối với khoản được chia khi có thông báo từ BCC

### **2.13. Chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- ▶ Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 03 năm;
- ▶ Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

### **2.14. Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.



## **2.15. Vay**

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

## **2.16. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## **2.17. Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn công trình... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

## **2.18. Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- ▶ Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- ▶ Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- ▶ Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 2,5% đến 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về thời gian và chi phí bảo hành thực tế.

## **2.19. Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.



## **2.20. Doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định 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, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

### *Doanh thu Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- ▶ Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- ▶ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

## **2.21. Giá vốn dịch vụ cung cấp**

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Trong đó, giá vốn hợp đồng xây dựng được ước tính dựa trên dự toán giá vốn Công ty xây dựng cho từng công trình.

## **2.22. Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## **2.23. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

### b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.



Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

**c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành**

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

**2.24. 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 và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho 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.

**2.25. Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- ▶ Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- ▶ Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- ▶ Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**2.26. Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của 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 được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

### 3. Tiền và tương đương tiền

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	325.952.089	2.286.902.138
Tiền gửi ngân hàng	50.569.976.078	92.767.924.562
Các khoản tương đương tiền (i)	9.219.515.989	9.068.333.967
	<b>60.115.444.156</b>	<b>104.123.160.667</b>

(i) Tại ngày 30/06/2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2%/năm đến 3,1%/năm.

### 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	18.643.828.806	-	19.682.449.817	-
	<b>18.643.828.806</b>	<b>-</b>	<b>19.682.449.817</b>	<b>-</b>
<b>Dài hạn</b>				
Trái phiếu (ii)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
	<b>20.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>-</b>

(i) Tại ngày 30/06/2024, tiền gửi có kỳ hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,3%/năm đến 4,5%/năm.

(ii) Tại ngày 30/06/2024, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là khoản đầu tư vào hai mươi (20) trái phiếu BIDLH2229024 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 1.000.000.000 VND, có kỳ hạn 7 năm và lãi suất từ 7,2%/năm đến 8,3%/năm. Công ty đã thế chấp toàn bộ số dư này nhằm đảm bảo cho các khoản vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (Thuyết minh số 18).



**5. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>3.665.314.137.115</b>	-	<b>3.080.505.439.771</b>	-
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	317.998.590.024	-	15.743.129.307	-
Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định	8.690.454.331	-	8.690.454.331	-
Công ty CP Khải Huy Quân	37.182.930.517	-	171.582.930.517	-
Công ty CP Đầu tư Việt Tâm	88.927.104.721	-	121.754.964.636	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	60.109.353.061	-	63.473.353.061	-
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	595.850.832.126	-	392.491.993.467	-
Công ty CP Cam Ranh Mystery	162.408.041.862	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Cây Xanh Hưng Lộc	368.960.000	-	368.960.000	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	176.148.387.374	-	176.148.387.374	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	185.693.093.609	-	195.693.093.609	-
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	1.253.897.499.146	-	1.248.281.776.322	-
Công ty CP Hưng Thịnh Land	-	-	11.386.729.357	-
Công ty CP Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	4.246.172.794	-	4.246.172.794	-
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	469.821.533.640	-	470.691.533.640	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Linh Đàm	187.116.860.286	-	154.962.771.647	-
Công ty CP Phát triển Địa ốc Sông Tiên	40.813.309.838	-	2.755.621.080	-
Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh Thương Mại Ngọc Lan	47.899.500	-	47.899.500	-
Công ty CP Property X	46.459.040.267	-	12.651.595.110	-
Công ty CP TopenLand Việt Nam	29.534.074.019	-	29.534.074.019	-
<b>Bên khác</b>	<b>138.900.364.519</b>	<b>(9.748.324.067)</b>	<b>138.547.059.400</b>	<b>(9.748.324.067)</b>
Các khách hàng khác	138.900.364.519	(9.748.324.067)	138.547.059.400	(9.748.324.067)
	<b>3.804.214.501.634</b>	<b>(9.748.324.067)</b>	<b>3.219.052.499.171</b>	<b>(9.748.324.067)</b>

**Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons**

53 Trần Quốc Thảo, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

**6. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>1.466.419.404.021</b>	-	<b>1.650.569.326.122</b>	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Cây Xanh Hưng Lộc	1.901.635.854	-	10.486.735.962	-
Công ty CP Nội thất Hưng Thịnh	989.254.199	-	989.254.199	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Indec	1.124.238.266.841	-	1.451.368.560.411	-
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	165.000.000.000	-	165.000.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	22.441.559.596	-	22.443.075.893	-
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	281.699.657	-	281.699.657	-
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	151.566.987.874	-	-	-
<b>Bên khác</b>	<b>66.099.190.823</b>	<b>(15.594.772.000)</b>	<b>48.494.392.635</b>	<b>(15.594.772.000)</b>
Công ty CP Địa ốc Thép Việt Nam Quang Huy	13.000.000.000	(13.000.000.000)	13.000.000.000	(13.000.000.000)
Đối tượng khác	53.099.190.823	(2.594.772.000)	35.494.392.635	(2.594.772.000)
	<b>1.532.518.594.844</b>	<b>(15.594.772.000)</b>	<b>1.699.063.718.757</b>	<b>(15.594.772.000)</b>

**7. Phải thu ngắn hạn khác**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Phải thu khác theo nội dung</b>	<b>771.972.439.067</b>	<b>(476.940.000)</b>	<b>923.327.530.570</b>	<b>(476.940.000)</b>
Phải thu tiền thu hộ bán căn hộ Dự án Richmond City	405.388.261.110	-	407.236.131.538	-
Phải thu góp vốn Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") (i)	149.035.856.989	-	275.750.000.000	-
Lợi nhuận từ HĐHTĐT (i)	16.477.444.723	-	17.612.616.550	-
Đặt cọc chuyển nhượng dự án (ii)	117.490.000.000	-	117.490.000.000	-
Phải thu khoản nhận hỗ trợ bù đắp tài chính	56.076.260.699	-	77.336.850.973	-
Tạm ứng	1.431.514.585	-	6.851.392.476	-
Phải thu khác	26.073.100.961	(476.940.000)	21.050.539.033	(476.940.000)
	<b>771.972.439.067</b>	<b>(476.940.000)</b>	<b>923.327.530.570</b>	<b>(476.940.000)</b>



7. Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b) Phải thu khác theo đối tượng</b>				
<b>Bên liên quan</b>				
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	629.597.361.087	-	778.984.135.216	-
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	180.195.172.177	-	334.521.792.966	-
Công ty CP Hưng Thịnh Land	405.964.902.107	-	418.022.889.175	-
Công ty CP TopenLand Việt Nam	1.050.027.397	-	2.200.027.397	-
Công ty CP Property X	780.223.669	-	780.223.669	-
Công ty CP Đầu tư Kinh Doanh Địa ốc Kim Cúc	721.501.295	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	8.391.384.354	-	7.467.403.266	-
Công ty CP Đầu tư Việt Tâm	10.116.727.868	-	4.777.401.134	-
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	4.688.957.555	-	4.402.220.116	-
	17.688.464.665	-	6.812.177.493	-
<b>Bên khác</b>				
Công ty CP Đô thị Amata Biên Hòa	142.375.077.980	(476.940.000)	144.343.395.354	(476.940.000)
Đối tượng khác	117.490.000.000	-	117.490.000.000	-
	24.885.077.980	(476.940.000)	26.853.395.354	(476.940.000)
	<b>771.972.439.067</b>	<b>(476.940.000)</b>	<b>923.327.530.570</b>	<b>(476.940.000)</b>

(i) Đây là khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn, một bên liên quan, theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 16/2020/HTĐT/HTN-HTQN ngày 16 tháng 01 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 Merryland Quy Nhơn tại thôn Hải Giang, xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Công ty sẽ nhận được lợi nhuận theo tỷ lệ cổ định quy định trên hợp đồng. Vào ngày 30/06/2024, dự án này đang trong giai đoạn xây dựng.

(ii) Khoản đặt cọc chuyển nhượng một phần dự án Khu thương mại Amata tại phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng hợp tác số 11/10/HĐ-HTĐT ký ngày 11 tháng 10 năm 2023 giữa Công ty và Công ty CP Đô thị Amata Biên Hòa. Vào ngày 30 tháng 06 năm 2024, công ty đối tác vẫn đang trong quá trình hoàn thiện pháp lý dự án cho việc chuyển nhượng.

**8. Hàng tồn kho**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Nguyên liệu vật liệu	844.010.564	844.010.564
Chi phí sản xuất KDDD	427.002.202.595	1.009.077.515.416
- Chi phí các công trình dở dang (ii)	347.321.782.751	929.397.095.571
- Bất động sản dở dang (i)	79.680.419.844	79.680.419.845
	<b>427.846.213.159</b>	<b>1.009.921.525.980</b>

(i) Chi tiết bất động sản dở dang được trình bày như sau:

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dự án Chung cư cao tầng Sông Đà - Thăng Long (*)	66.984.682.370	66.984.682.370
Dự án Richmond City	12.695.737.474	12.695.737.475
	<b>79.680.419.844</b>	<b>79.680.419.845</b>

(\*) Dự án hiện đang được thế chấp cho khoản vay ngân hàng của Công ty (Thuyết minh số 18).

(ii) Chi tiết chi phí các công trình xây dựng dở dang được trình bày như sau:

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tổ hợp du lịch thương mại giải trí Merryland Quy Nhơn - Hollywood Hills	39.369.993.730	39.369.993.730
Công trình Trung Sơn	29.063.493.717	29.063.493.717
Chung cư Linh Đàm	23.566.307.189	53.009.682.199
Công trình Thị Sách - Vũng Tàu Pearl	20.621.161.935	973.730.938
Công trình khu nhà ở tại Phương Bình Trưng Tây	19.000.332.786	18.681.938.216
Công trình Resort Phát Đạt (HT, biệt thự mẫu, nhà phục vụ hồ bơi)	16.518.335.461	158.292.438.463
Công trình Khải Vy	14.918.668.318	182.933.126.006
Công trình Citilight	14.839.498.785	12.393.643.280
Công trình Hưng Thịnh Quy Nhơn	14.523.706.019	38.700.108.334
Công trình Nguyễn Tất Thành	12.686.668.924	39.499.900
Các công trình khác	142.213.615.887	395.939.440.788
	<b>347.321.782.751</b>	<b>929.397.095.571</b>



**9. Nợ xấu**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:	25.820.036.067	-	25.820.036.067	-
<i>Phải thu của khách hàng</i>	9.748.324.067	-	9.748.324.067	-
<i>Trả trước cho người bán</i>	15.594.772.000	-	15.594.772.000	-
<i>Phải thu khác</i>	476.940.000	-	476.940.000	-
	<b>25.820.036.067</b>	<b>-</b>	<b>25.820.036.067</b>	<b>-</b>

**10. Bất động sản đầu tư**

	Trung tâm thương mại VND
<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 01/01/2024	218.603.834.786
Tại ngày 30/06/2024	<b>218.603.834.786</b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>	
Tại ngày 01/01/2024	14.061.906.473
Khấu hao	2.391.809.233
Tại ngày 30/06/2024	<b>16.453.715.706</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày 01/01/2024	204.541.928.313
Tại ngày 30/06/2024	<b>202.150.119.080</b>

Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 10.501.798.057 VND (kỳ 6 tháng đầu năm 2023 là 8.791.242.659 VND).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

**Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons** Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ  
 53 Trần Quốc Thảo, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

11. Tài sản cố định ("TSCĐ")

	TSCĐ hữu hình			Tổng VND	TSCĐ vô hình Phần mềm máy tính VND
	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND		
<b>Nguyên giá</b>					
Tại ngày 01/01/2024	218.469.874.946	110.897.076.452	4.197.598.694	335.924.193.402	705.767.800
Thanh lý	-	(357.900.000)	-	(357.900.000)	-
<b>Tại ngày 30/06/2024</b>	<b>218.469.874.946</b>	<b>110.539.176.452</b>	<b>4.197.598.694</b>	<b>335.566.293.402</b>	<b>705.767.800</b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>					
Tại ngày 01/01/2024	16.657.402.985	62.940.865.956	3.680.479.361	85.056.850.201	705.767.800
Khấu hao	2.373.048.865	6.605.730.675	175.303.150	9.426.843.792	-
Thanh lý	-	(234.700.002)	-	(234.700.002)	-
<b>Tại ngày 30/06/2024</b>	<b>19.030.451.850</b>	<b>69.311.896.629</b>	<b>3.855.782.511</b>	<b>94.248.993.991</b>	<b>705.767.800</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 01/01/2024	201.812.471.961	47.956.210.496	517.119.333	250.867.343.201	-
<b>Tại ngày 30/06/2024</b>	<b>199.439.423.096</b>	<b>41.227.279.823</b>	<b>341.816.183</b>	<b>241.317.299.411</b>	<b>-</b>

Nguyên giá TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng lần lượt là: 14.189.085.921 VND và 705.767.800 VND.



**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>44.190.707.519</b>	<b>40.575.759.208</b>
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	1.023.479.613	1.023.479.613
Công ty CP Đầu tư Việt Tâm	2.990.905.490	2.990.905.490
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	3.293.117.999	3.291.317.731
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Cây Xanh Hưng Lộc	7.353.435.359	2.848.413.332
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	471.911.567	441.756.088
Công ty CP Nội thất Hưng Thịnh	3.544.148.845	4.570.519.255
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Indec	24.234.838.473	24.234.838.473
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	1.168.772.726	1.108.529.226
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	27.597.447	-
Công ty CP Địa ốc Vĩnh Tiến	82.500.000	66.000.000
<b>Bên khác</b>	<b>1.612.799.932.033</b>	<b>1.791.020.009.858</b>
Công ty CP Xây dựng Thương mại Hải Đăng Thái Bình	225.170.614.353	341.566.448.185
Công ty CP Thương mại Dịch vụ Xây dựng Thanh Vinh	122.463.787.398	150.404.688.015
Công ty CP Xây dựng Bách Khoa Sài Gòn Khác	104.849.834.686	107.349.834.686
	1.160.315.695.596	1.191.699.038.972
	<b>1.656.990.639.552</b>	<b>1.831.595.769.066</b>

**13. Người mua trả tiền trước**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>1.117.060.431.340</b>	<b>1.209.502.104.193</b>
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	383.567.512.964	496.563.586.160
Công ty TNHH Đại Phúc	212.450.340.183	192.450.340.183
Công ty CP TM & DV Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	136.287.754.824	136.287.754.824
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	148.773.597.369	56.497.063.026
Công ty CP Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	112.586.160.000	213.703.360.000
Công ty CP Địa Ốc Vĩnh Tiến	65.000.000.000	65.000.000.000
Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Indec	58.380.000.000	49.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Ngôi sao Gia Định	15.066.000	-
<b>Bên khác</b>	<b>20.072.285.000</b>	<b>14.068.985.000</b>
Các khách hàng khác	20.072.285.000	14.068.985.000
	<b>1.137.132.716.340</b>	<b>1.223.571.089.193</b>

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2024		Trong kỳ		30/06/2024	
	Số phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Số phải nộp VND	Số phải nộp VND
Thuế giá trị gia tăng	-	128.741.626	128.741.626	128.741.626	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	67.930.811.788	6.720.985.304	6.720.985.304	-	74.651.797.092	-
Thuế thu nhập cá nhân	746.248.788	849.010.233	849.010.233	395.319.728	1.199.939.293	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất (i)	168.260.358.146	-	-	-	168.260.358.146	-
Các loại thuế khác	9.344.370	8.000.000	8.000.000	8.000.000	9.344.370	-
	<b>236.946.763.092</b>	<b>7.706.737.163</b>	<b>7.706.737.163</b>	<b>532.061.354</b>	<b>244.121.438.901</b>	

(i) Dựa trên Công văn số 6059/STNMT-KTĐ ngày 22 tháng 06 năm 2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường và phương án xác định giá đất theo giá trị thị trường đối với Khu đất Dự án Richmond City, Công ty CP Khí và Xây dựng Bình Triệu (Công ty con) đã xác định giá trị tiền sử dụng đất của Dự án Richmond City là 336.520.716.293 VND. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty con đã tạm nộp 50% tiền sử dụng đất.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



**15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi phí phải trả công trình dở dang	108.894.654.339	174.193.457.249
Trích trước tiền sử dụng đất (i)	208.445.742.258	208.445.742.258
Lãi vay trích trước	27.139.600.927	26.945.659.145
Khác	2.024.762.376	1.630.216.921
	<b>346.504.759.900</b>	<b>411.215.075.573</b>

- (i) Trong năm 2020, Công ty con 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, Công ty con 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, Công ty con 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.

**16. Phải trả ngắn hạn khác**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Phải trả khác theo nội dung</b>		
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn	20.440.113.191	22.032.760.140
Chuyển nhượng đặt cọc dự án	-	117.490.000.000
Cổ tức phải trả (i)	111.227.002.200	111.227.002.200
Khác	65.294.901.204	49.030.620.216
	<b>196.962.016.595</b>	<b>299.780.382.556</b>
<b>b) Phải trả khác theo đối tượng</b>		
<b>Bên liên quan</b>	<b>78.481.238.400</b>	<b>195.971.238.400</b>
Công ty CP Hưng Thịnh Land	-	117.490.000.000
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	26.780.623.200	26.780.623.200
Công ty CP Hưng Thịnh Investment	25.709.400.000	25.709.400.000
Ông Nguyễn Đình Trung	17.996.580.000	17.996.580.000
Ông Trương Văn Việt	6.071.948.400	6.071.948.400
Cá nhân liên quan khác	1.922.686.800	1.922.686.800
<b>Bên khác</b>	<b>118.480.778.195</b>	<b>103.809.144.156</b>
	<b>196.962.016.595</b>	<b>299.780.382.556</b>

- (i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05/06/2022, cổ đông của Công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức năm 2021 bằng tiền mặt tại mức 12% mệnh giá cổ phiếu phổ thông. Vào ngày 11/10/2022, Hội đồng Quản trị của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT/2022 về việc chốt danh sách cổ đông và thời gian thực hiện thanh toán cổ tức vào ngày 25/11/2022.

Từ năm 2022, thời gian thanh toán cổ tức đã được Hội đồng Quản trị điều chỉnh thời gian thanh toán như sau:

- Lần 1: điều chỉnh thời gian thanh toán đến ngày 05/12/2022 theo Nghị quyết số 12/NQ-HĐQT/2022 ngày 21/11/2022;
- Lần 2: điều chỉnh thời gian thanh toán đến ngày 28/02/2023 theo Nghị quyết số 13/NQ-HĐQT/2022 ngày 01/12/2022;
- Lần 3: điều chỉnh thời gian thanh toán đến ngày 01/07/2024 theo Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT/2023 ngày 24/02/2023;
- Lần 4: điều chỉnh thời gian thanh toán đến ngày 01/07/2025 theo Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT/2024 ngày 18/06/2024.

**17. Dự phòng phải trả dài hạn**

	<u>30/06/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	7.145.565.598	4.988.285.843
	<u><b>7.145.565.598</b></u>	<u><b>4.988.285.843</b></u>





18. Vay và nợ thuê tài chính

	01/01/2024		Trong kỳ		30/06/2024	
	Giá trị VND		Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	
<b>a) Ngắn hạn</b>						
<b>Các khoản vay ngắn hạn</b>	<b>1.882.809.103.727</b>		<b>213.371.241.831</b>	<b>327.240.101.918</b>	<b>1.768.940.243.640</b>	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	605.895.791.838		-	48.257.892.691	557.637.899.147	
- Chi nhánh Bắc Sài Gòn (1)						
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	387.302.382.966		150.888.326.102	150.944.514.652	387.246.194.416	
- Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (2)						
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	346.217.597.818		-	-	346.217.597.818	
- Chi nhánh Hồ Chí Minh (3)						
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh (4)	128.032.241.447		62.482.915.729	128.032.241.447	62.482.915.729	
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình (5)	48.910.366.135		-	5.453.128	48.904.913.007	
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn (6)	143.977.533.562		-	-	143.977.533.562	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành (7)	45.473.189.961		-	-	45.473.189.961	
Trái phiếu thường (8)	177.000.000.000		-	-	177.000.000.000	
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>			<b>19.082.429.841</b>		<b>19.082.429.841</b>	
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn (11)	-		15.427.072.373	-	15.427.072.373	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-		3.655.357.468	-	3.655.357.468	
- Chi nhánh Bắc Sài Gòn (12)						
	<b>1.882.809.103.727</b>		<b>232.453.671.672</b>	<b>327.240.101.918</b>	<b>1.788.022.673.481</b>	

18. Vay và nợ thuế tài chính (tiếp)

	01/01/2024		Trong kỳ		30/06/2024	
	Giá trị VND	VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	VND
b) Dài hạn						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành (9)	150.000.000.000	-	-	-	-	150.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh (10)	-	123.000.000.000	-	-	-	123.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn (11)	15.427.072.373	-	-	-	-	15.427.072.373
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	3.655.357.468	-	-	-	-	3.655.357.468
- Chi nhánh Bắc Sài Gòn (12)						
	<b>169.082.429.841</b>	<b>123.000.000.000</b>				<b>292.082.429.841</b>
Khoản đến hạn trả:						
- Trong 12 tháng	-	(19.082.429.841)				(19.082.429.841)
- Sau 12 tháng	<b>169.082.429.841</b>					<b>273.000.000.000</b>





18. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp)

a) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

Công ty có các khoản vay ngắn hạn nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động sau:

<u>Tham chiếu</u>	<u>Bên cho vay</u>	<u>Lãi suất năm</u>	<u>Ngày đáo hạn</u>	<u>Hình thức bảo đảm</u>	<u>30/06/2024</u> (VND)
1	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	9%-10%	15/07/2024 - 30/12/2024	<ul style="list-style-type: none"><li>Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 146 Nguyễn Đình Chính, phường 8, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Ông Lê Ngọc Triều;</li><li>Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1581; tờ bản đồ số 45, Phường Địa chính phường Bình Trưng Tây, Quận 2 (theo tài liệu năm 2003);</li><li>Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 21.063.151.087 VND thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh;</li><li>Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh;</li><li>20 trái phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành thuộc sở hữu của Công ty;</li><li>Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 122 và 124, tờ bản đồ số 10, phường Lạc Đạo, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận thuộc sở hữu của bà Trần Thị Minh Tuyết;</li><li>Quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 26, xã Trung An, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Trần Thị Minh Tuyết.</li><li>Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tầng lửng Block A&amp;B của Chung cư Bàu Sen tại phường Thảng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu</li><li>Quyền thu hồi nợ phát sinh từ công trình Khải Vy</li></ul>	557.637.899.147
2	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	12% - 13%	29/10/2024 - 31/12/2024	<ul style="list-style-type: none"><li>Các quyền sử dụng đất tại xã Cam Hòa, xã Cam Lợi và xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của các cá nhân;</li><li>165 số đất tại Bảo Lộc, Bảo Lâm thuộc sở hữu của ông Đoàn Hoài Sơn và ông Nguyễn Thế Bảo;</li><li>100.000.000 cổ phiếu Công ty CP Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh;</li><li>25 số đất tại Bảo Lộc, Bảo Lâm thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thế Bảo;</li><li>Các quyền sử dụng đất tại thôn Quảng Bằng, xã Phi Tô, huyện Lâm Hà, tỉnh</li></ul>	387.246.194.416

**Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons**

53 Trần Quốc Thảo, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

<u>Tham chiếu</u>	<u>Bên cho vay</u>	<u>Lãi suất năm</u>	<u>Ngày đáo hạn</u>	<u>Hình thức bảo đảm</u>	<u>30/06/2024 (VND)</u>
3	Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	10%	15/10/2024 - 17/10/2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lâm Đồng thuộc sở hữu của các cá nhân.</li> <li>- Các quyền sử dụng đất tại Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa</li> <li>- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng các hạng mục thuộc công trình Khu căn hộ khách sạn Kim Cúc tại Lô DV2 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 số 0107/HĐTT/HTI-KC ngày 01 tháng 07 năm 2019 giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc;</li> <li>- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng khu Shophouse Hải Giang (1.164 căn) thuộc dự án Khu du lịch Hải Giang Merryland (Shophouse) tại thôn Hải Giang, xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn, Khu Kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định số 0203/2020/HĐTC/HTQ-NHTI ngày 02 tháng 03 năm 2020 giữa Công ty và Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn;</li> <li>- 20.000.000 cổ phiếu Công ty CP Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Mỹ Ngọc.</li> </ul>	346.217.597.818
4	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh	7,5%-7,7%	04/04/2025 - 17/05/2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Dự án Chung cư Cao tầng Sông 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 Công ty;</li> <li>- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 17, thôn Tân Thành 1, Quốc lộ 1A, phường Tam Quan Bắc, xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định thuộc sở hữu của Công ty CP Hưng Thịnh Investment;</li> <li>- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng công trình số 0106/2020/HĐTT/HTQ-NHTI giữa Công ty và Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn.</li> </ul>	62.482.915.729
5	Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình	9,4%	27/01/2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 7.900.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Investment;</li> <li>- 11 số đất tại Quy Nhơn, Bình Định thuộc sở hữu của ông Nguyễn Văn Tinh.</li> <li>- Bất động sản thửa số 134 tờ bản đồ 27 của dự án BMC (thẻ chấp bổ sung)</li> </ul>	48.904.913.007



**Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons**

53 Trần Quốc Thảo, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

30/06/2024  
(VND)

143.977.533.562

<u>Tham chiếu</u>	<u>Bên cho vay</u>	<u>Lãi suất năm</u>	<u>Ngày đáo hạn</u>	<u>Hình thức bảo đảm</u>
6	Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn	8,0% - 9,1%	13/07/2024 - 27/12/2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 47, 64, 108 và 160, tờ bản đồ số 16, thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị En;</li> <li>- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 2, thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị En;</li> <li>- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 28 và 29, tờ bản đồ số 20, thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thanh Tâm;</li> <li>- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ số 2, thôn Cù Hin, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thanh Tâm;</li> <li>- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 18, thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thanh Yên;</li> <li>- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 16, thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Ngọc Anh;</li> <li>- Phương tiện vận tải với giá trị 18.193.333.333 VND thuộc sở hữu của Công ty CP Hưng Thịnh Investment;</li> <li>- Máy móc thiết bị với giá trị 12.896.400.000 VND thuộc sở hữu của Công ty;</li> <li>- Số dư tài khoản tiền gửi không kỳ hạn với tổng giá trị 28,4 tỷ VND của Công ty;</li> <li>- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng công trình số 2511/2020/HĐTT/TVH-HTI ngày 25/11/2017 giữa Công ty và Công ty CP Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa;</li> </ul>

**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**  
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

**Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons**  
 53 Trần Quốc Thảo, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

30/06/2024  
 (VND)

<u>Tham chiếu</u>	<u>Bên cho vay</u>	<u>Lãi suất năm</u>	<u>Ngày đáo hạn</u>	<u>Hình thức bảo đảm</u>	
7	Ngân hàng TMCP Việt Nam - Chi nhánh Bến Thành	9,4% - 10,5%	12/07/2024 - 28/12/2024	-	45.473.189.961
				-	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 Thảng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu số 3110/2019/HĐTT/HTC-HTI ngày 31 tháng 10 năm 2019 giữa Công ty và Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh;
				-	10.000.000 cổ phiếu HTN thuộc sở hữu của Công ty CP Hưng Thịnh Investment;
				-	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 27.863.344.795 VND của Công ty;
				-	Quyền sử dụng 5.815m <sup>2</sup> đất tại thửa đất số 135, tờ bản đồ số 2, thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Ân;
				-	Quyền sử dụng 1.602m <sup>2</sup> đất tại thửa đất số 187 và 189, tờ bản đồ số 20, thôn Cù Hin, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Ân;
				-	Quyền sử dụng 1.358,3m <sup>2</sup> đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 20, thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Ngọc Anh;
				-	Quyền sử dụng 2.481,3m <sup>2</sup> đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 7, thôn Cù Hin, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của ông Võ Xuân Bình;
				-	Quyền sử dụng 1.000m <sup>2</sup> đất tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 7, thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thanh Yên;
				-	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng nguyên tắc số 0101/HENT/HTN-KT ngày 31/03/2023 giữa Công ty và Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh liên quan đến việc đặt cọc để chuyển nhượng Sàn thương mại thuộc Dự án Khu dân cư và Thương mại hỗn hợp Khải Vy.
8	Trái phiếu thường (i)	17,75%	31/03/2024	-	177.000.000.000
				-	37.500.000 cổ phiếu Công ty CP Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của Công ty CP Hưng Thịnh Investment;
				-	3.500.000 cổ phiếu Công ty thuộc sở hữu của Công ty CP Hưng Thịnh Investment;
				-	Bảo lãnh thanh toán của ông Nguyễn Đình Trung, Chủ tịch Hội đồng Quản trị

**1.768.940.243.640**





(i) Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu thường:

Năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc phát hành gói trái phiếu HTNBH212002 tổ chức thu xếp phát hành bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt, gồm 300.000 trái phiếu không chuyển đổi với tổng giá trị là 300 tỷ VND (mệnh giá: 1 triệu VND/trái phiếu). Cụ thể như sau:

- Ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty phát hành 145.400 trái phiếu không chuyển đổi với tổng giá trị là 145,4 tỷ VND;
- Ngày 7 tháng 1 năm 2022, Công ty phát hành 1.000 trái phiếu không chuyển đổi với tổng giá trị là 1 tỷ VND;
- Ngày 13 tháng 1 năm 2022, Công ty phát hành 100.000 trái phiếu không chuyển đổi với tổng giá trị 100 tỷ VND; và
- Ngày 20 tháng 1 năm 2022, Công ty phát hành 53.600 trái phiếu không chuyển đổi với tổng giá trị là 53,6 tỷ VND.

Các trái phiếu nêu trên sẽ được hoàn trả sau một (1) năm kể từ ngày phát hành, với ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2022, tiền lãi sẽ được trả theo kỳ 3 tháng.

Do không không thu xếp được đủ nguồn vốn để thanh toán toàn bộ gốc và lãi trái phiếu theo thời hạn nêu trên trong năm 2023 Công ty đã thanh toán trước một phần gốc và lãi trái phiếu. Đồng thời, Công ty đã làm việc với các Trái chủ về việc sửa đổi thời gian khác phục vì phạm điều khoản "Không thanh toán" và được các trái chủ đồng ý thông qua theo các Nghị quyết Người sở hữu trái phiếu ngày 12 tháng 01 năm 2023, ngày 15 tháng 3 năm 2023, ngày 9 tháng 6 năm 2023 và ngày 23 tháng 10 năm 2023. Theo đó, thời gian khác phục vì phạm theo Nghị quyết lần mới nhất ngày 23 tháng 10 năm 2023 đã được thông qua như sau:

- Đối với số tiền gốc trái phiếu còn lại (59% tổng mệnh giá Trái phiếu đã phát hành với số tiền là 177.000.000.000 đồng) và tiền lãi trái phiếu (của kỳ ngày 5 tháng 10 năm 2023 và tiền lãi phát sinh chưa thanh toán), Tổ chức phát hành sẽ thanh toán chậm nhất vào các ngày:
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: Thanh toán toàn bộ tiền lãi Trái phiếu phát sinh đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 gồm tiền lãi của đợt thanh toán ngày 5 tháng 10 năm 2023 và tiền lãi quá hạn phát sinh tính trên tiền lãi chậm thanh toán. Tiền lãi Trái phiếu phát sinh tính từ ngày 5 tháng 10 năm 2023 cho đến nhưng không bao gồm ngày 31 tháng 12 năm 2023.
- Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024: Thanh toán toàn bộ tiền gốc Trái phiếu 177 tỷ đồng (59% tổng mệnh giá còn lại) và toàn bộ tiền lãi Trái phiếu phát sinh tính từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 cho đến nhưng không bao gồm ngày 31 tháng 3 năm 2024.

Trong năm 2024, dựa trên kế hoạch dòng tiền và kế hoạch tái cơ cấu trong Tập đoàn Hưng Thịnh, Công ty đã tiếp tục làm việc với Rồng Việt và Trái chủ để xin ý kiến về việc sửa đổi thời gian khác phục vì phạm điều khoản "Không thanh toán" tuy nhiên các Trái chủ chưa thông qua thêm Nghị quyết nào về việc sửa đổi này. Cụ thể các lần làm việc với Rồng Việt và trái chủ như sau:

- ▶ Vào ngày 22 tháng 3 năm 2024, Công ty đề xuất điều chỉnh thời gian thanh toán đối với số tiền gốc trái phiếu còn lại là 177 tỷ VND và tiền lãi trái phiếu như sau:
  - Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty sẽ thanh toán toàn bộ tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc trái phiếu còn lại (177 tỷ VND) theo lãi suất 10,5%/năm (tương đương với 4.633.520.548 VND).
  - Chậm nhất vào ngày 30 tháng 4 năm 2024, Công ty sẽ thanh toán 50% tiền gốc trái phiếu, tương đương với 88,5 tỷ VND.
  - Chậm nhất vào ngày 30 tháng 5 năm 2024, Công ty sẽ thanh toán toàn bộ tiền gốc trái phiếu còn lại và toàn bộ tiền lãi phát sinh tính đến ngày thanh toán.
  - Trong trường hợp sắp xếp đủ nguồn vốn, Công ty sẽ thanh toán toàn bộ tiền gốc trái phiếu trong tháng 4 năm 2024.
- ▶ Vào ngày 29 tháng 3 năm 2024, Công ty đã thanh toán toàn bộ số tiền lãi trái phiếu phát sinh tính đến ngày 31 tháng 3 năm 2024 với số tiền là 4.633.529.548 VND như trên.



- ▶ Vào ngày 26 tháng 4 năm 2024, Công ty đề xuất điều chỉnh thời gian thanh toán đối với số tiền gốc trái phiếu còn lại là 177 tỷ VND và tiền lãi trái phiếu như sau:
  - Vào ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty sẽ thanh toán toàn bộ tiền lãi trái phiếu phát sinh từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 cho đến nhưng không bao gồm ngày 31 tháng 3 năm 2024 với lãi suất 10,5%/năm, tương ứng số tiền là 4.633.520.548 VND.
  - Chăm nhất trước ngày 30 tháng 4 năm 2024, Công ty sẽ thanh toán 50% tiền gốc trái phiếu, tương đương với 88,5 tỷ VND và tiền lãi trái phiếu phát sinh từ 31 tháng 3 năm 2024 cho đến nhưng không bao gồm ngày này với lãi suất 10,5%/năm.
  - Chăm nhất vào ngày 31 tháng 5 năm 2024, Công ty sẽ thanh toán toàn bộ tiền gốc trái phiếu còn lại và toàn bộ tiền lãi phát sinh tính đến ngày thanh toán.
  - Trong trường hợp sắp xếp đủ nguồn vốn, Công ty sẽ thanh toán toàn bộ tiền gốc trái phiếu trong tháng 4 năm 2024.
- ▶ Vào ngày 25 tháng 6 năm 2024, Công ty đề xuất điều chỉnh thời gian thanh toán đối với số tiền gốc trái phiếu còn lại là 177 tỷ VND và tiền lãi trái phiếu như sau:
  - Chăm nhất ngày 1 tháng 7 năm 2024, Công ty sẽ thanh toán 10.033.520.548 VND nghĩa vụ trái phiếu, bao gồm toàn bộ lãi phát sinh từ ngày 31 tháng 3 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 với lãi suất là 10,5%/năm (số tiền lãi cụ thể là 4.633.520.548 VND) và 1 phần tiền gốc trái phiếu.
  - Chăm nhất ngày 31 tháng 7 năm 2024, Công ty sẽ thực hiện thanh toán toàn bộ gốc trái phiếu và tiền lãi phát sinh từ ngày 30 tháng 6 năm 2024 đến ngày thanh toán hết gốc trái phiếu với lãi suất là 10,5%/năm
- ▶ Vào ngày 1 tháng 7 năm 2024, Công ty đề xuất điều chỉnh thời gian thanh toán đối với số tiền gốc trái phiếu còn lại là 177 tỷ VND và tiền lãi trái phiếu như sau:
  - Chăm nhất ngày 12 tháng 7 năm 2024, Công ty sẽ thanh toán 5.000.000.000 VND nghĩa vụ trái phiếu, bao gồm toàn bộ lãi phát sinh từ ngày 31/03/2024 đến ngày 30/06/2024 với lãi suất là 10,5%/năm (số tiền lãi cụ thể là 4.633.520.548 VND) và 1 phần tiền gốc trái phiếu.
  - Chăm nhất ngày 31 tháng 7 năm 2024, Công ty sẽ thực hiện thanh toán toàn bộ gốc trái phiếu và tiền lãi phát sinh từ ngày 30 tháng 6 năm 2024 đến ngày thanh toán hết gốc trái phiếu với lãi suất là 10,5%/năm
- ▶ Vào ngày 10 tháng 7 năm 2024, Công ty đã thanh toán 5.000.000.000 VND gồm toàn bộ số tiền lãi trái phiếu phát sinh từ ngày 31 tháng 3 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 và 1 phần gốc trái phiếu.
- ▶ Vào ngày 31 tháng 7 năm 2024, Công ty đề xuất điều chỉnh thời gian thanh toán đối với số tiền gốc trái phiếu còn lại 176.633.520.548 VND và tiền lãi trái phiếu như sau: Chăm nhất vào ngày 31 tháng 8 năm 2024, Công ty sẽ thanh toán toàn bộ tiền gốc trái phiếu còn lại và toàn bộ tiền lãi phát sinh từ ngày 30 tháng 6 năm 2024 đến ngày thanh toán hết gốc Trái phiếu với lãi suất 10,5%.



**b) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:**

<u>Tham chiếu</u>	<u>Bên cho vay</u>	<u>Lãi suất năm</u>	<u>Ngày đáo hạn</u>	<u>Hình thức bảo đảm</u>	<u>30/06/2024</u> VND
9	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành	12,6%	06/07/2026	Cùng tài sản bảo đảm với khoản vay ngắn hạn đã nêu tại Tham chiếu (7) - Mục a	150.000.000.000
10	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh	10,4%	14/06/2029	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán 12 căn TMDV thuộc Dự án Tổ hợp du lịch thương mại giải trí Merryland Quy Nhơn tại thôn Hải Giang, xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định giữa Công ty và Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	123.000.000.000
11	Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn	8,3%	04/01/2025	Cùng tài sản bảo đảm với khoản vay ngắn hạn đã nêu tại Tham chiếu (6) - Mục a	15.427.072.373
12	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	10%	13/01/2025	Cùng tài sản bảo đảm với khoản vay ngắn hạn đã nêu tại Tham chiếu (1) - Mục a	3.655.357.468
<b>292.082.429.841</b>					

**Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons**

53 Trần Quốc Thảo, phường Vó Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

**19. Vốn chủ sở hữu**

**a) Bảng đối chiếu vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế		Tổng cộng VND
				chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	<b>891.164.110.000</b>	<b>159.880.860.000</b>	<b>27.181.431.924</b>	<b>360.549.468.584</b>	<b>25.011.654.477</b>	<b>1.463.787.524.985</b>
Lợi nhuận kỳ trước	-	-	-	25.752.542.469	3.043.501	25.755.585.970
Phân phối lợi nhuận:	-	-	1.785.251.872	(4.082.261.035)	-	(2.297.009.163)
- Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.785.251.872	(1.785.251.872)	-	-
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(2.297.009.163)	-	(2.297.009.163)
<b>Tại ngày 30/06/2023</b>	<b>891.164.110.000</b>	<b>159.880.860.000</b>	<b>28.966.683.796</b>	<b>382.219.750.018</b>	<b>25.014.697.978</b>	<b>1.487.246.101.792</b>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>	<b>891.164.110.000</b>	<b>159.880.860.000</b>	<b>28.966.683.796</b>	<b>414.647.917.194</b>	<b>25.286.309.285</b>	<b>1.519.945.880.275</b>
Lợi nhuận kỳ này	-	-	-	13.187.244.369	81.351.907	13.268.596.276
Phân phối lợi nhuận:	-	-	1.786.796.582	(4.706.448.317)	-	(2.919.651.735)
- Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.786.796.582	(1.786.796.582)	-	-
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(2.919.651.735)	-	(2.919.651.735)
Điều chỉnh lợi ích cổ đông không kiểm soát kỳ trước	-	-	-	(1.637.767.358)	1.637.767.358	-
<b>Tại ngày 30/06/2024</b>	<b>891.164.110.000</b>	<b>159.880.860.000</b>	<b>30.753.480.378</b>	<b>421.490.945.888</b>	<b>27.005.428.550</b>	<b>1.530.294.824.816</b>



Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 06 năm 2024, Công ty mẹ công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng	100	59.559.886.059
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	3	1.786.796.582
Trích Quỹ khen thưởng (*)	5	2.977.994.303
Trích Quỹ phúc lợi (*)	3	1.786.796.582

(\*) Năm 2023, Công ty mẹ đã tạm trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2023 với tổng số tiền là 1.845.139.150 VND. Theo đó, trong kỳ Công ty mẹ đã trích bổ sung phần còn lại của Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 2.919.651.735 VND.

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	30/06/2024 VND	Tỷ lệ %	01/01/2024 VND	Tỷ lệ %
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	164.375.000.000	18,44	223.171.870.000	25,04
Ông Nguyễn Đình Trung	149.971.500.000	16,83	149.971.500.000	16,83
Công ty CP Hưng Thịnh Investment	125.000.000.000	14,03	125.000.000.000	14,03
Các cổ đông khác	451.817.610.000	50,70	393.020.740.000	44,10
	<b>891.164.110.000</b>	<b>100,00</b>	<b>891.164.110.000</b>	<b>100,00</b>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	891.164.110.000	891.164.110.000
Vốn góp cuối kỳ	891.164.110.000	891.164.110.000

**d) Cổ phiếu**

	30/06/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	89.116.411	89.116.411
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	89.116.411	89.116.411
- Cổ phiếu phổ thông	89.116.411	89.116.411
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	89.116.411	89.116.411
- Cổ phiếu phổ thông	89.116.411	89.116.411

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu

**20. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	890.005.004.266	1.990.127.103.789
Doanh thu khác	10.501.798.057	8.834.787.659
	<b>900.506.802.323</b>	<b>1.998.961.891.448</b>
<b>Trong đó, doanh thu từ bên liên quan (Thuyết minh 33)</b>	<b>893.925.472.366</b>	<b>1.992.470.376.135</b>

**21. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	821.943.472.188	1.841.770.522.143
Giá vốn khác	7.722.353.511	4.637.643.612
	<b>829.665.825.699</b>	<b>1.846.408.165.755</b>

**22. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi và trái phiếu	1.230.142.473	2.415.569.839
Lợi nhuận từ HĐHTĐT	21.738.444.723	31.500.000.000
Hỗ trợ bù đắp tài chính (i)	71.244.310.420	-
	<b>94.212.897.616</b>	<b>33.915.569.839</b>
<b>Trong đó, doanh thu từ bên liên quan (Thuyết minh 33)</b>	<b>92.982.755.143</b>	<b>31.500.000.000</b>

(i) Khoản hỗ trợ của các chủ đầu tư nhằm bù đắp chi phí tài chính của Công ty trong thời gian giãn nợ.

**23. Chi phí tài chính**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay và trái phiếu	112.401.123.196	139.835.497.586
Phí thu xếp tín dụng	13.156.268.717	-
	<b>125.557.391.913</b>	<b>139.835.497.586</b>



**24. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	14.366.551.378	25.514.706.109
Chi phí khấu hao tài sản cố định	327.465.536	656.851.735
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.496.315.739	6.941.209.741
Lợi thế thương mại phân bổ	1.613.546.780	1.613.546.780
Chi phí khác	632.073.059	2.220.255.330
	<b>18.435.952.492</b>	<b>36.946.569.695</b>

**25. Thu nhập khác**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thanh lý nhượng bán tài sản cố định	118.181.818	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	3.665.707.464
Phạt hợp đồng	991.541.552	165.000.000
Thu nhập khác	-	165.526
	<b>1.109.723.370</b>	<b>3.830.872.990</b>

**26. Chi phí khác**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi thanh lý tài sản cố định	123.199.998	-
Chi phí phạt thuế	400.165.796	(6.548.183.193)
Thù lao HĐQT, BKS	207.686.667	308.505.000
Chi phí khác	1.388.751.854	363.864.023
	<b>2.119.804.315</b>	<b>(5.875.814.170)</b>

**27. Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thuế TNDN tại Công ty mẹ	5.067.648.882	(7.124.083.529)
Thuế TNDN tại Công ty con	1.653.336.422	569.527.699
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành trong kỳ</b>	<b>6.720.985.304</b>	<b>(6.554.555.830)</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	67.930.811.788	38.545.400.191
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	(77.055.307)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>74.651.797.092</b>	<b>31.913.789.054</b>

**28. Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ:	61.448.873.365	61.509.740.674
- Tiền sử dụng đất đã trích trước vào giá vốn bán đất động sản nhưng nộp	58.143.150.084	58.143.150.084
- Lãi chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ	3.208.650.064	3.253.346.870
- Chi phí lãi vay chưa đủ điều kiện vốn hóa	97.073.217	113.243.720
	<b>61.448.873.365</b>	<b>61.509.740.674</b>

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	60.867.310	192.885.271
- Lãi chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ	44.696.807	216.940.016
- Chi phí lãi vay chưa đủ điều kiện vốn hóa	16.170.503	(24.054.745)
	<b>60.867.310</b>	<b>192.885.271</b>

**29. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	13.187.244.369	25.752.542.469
Các khoản điều chỉnh:	-	(2.208.603.797)
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(2.208.603.797)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	13.187.244.369	23.543.938.672
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	89.116.411	89.116.411
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>148</b>	<b>264</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu. Cụ thể, Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông kỳ trước đã được điều chỉnh lại theo số thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 06 năm 2024.



**30. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Chi phí nhân công	30.943.285.454	50.381.849.034
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.818.653.025	11.676.322.284
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.395.158.588	13.852.966.582
Lợi thế thương mại phân bổ	1.613.546.780	1.613.546.780
Chi phí hoạt động xây dựng	216.564.737.696	931.461.227.060
Chi phí khác bằng tiền	1.691.083.828	2.300.119.842
	<u><b>266.026.465.371</b></u>	<u><b>1.011.286.031.582</b></u>

**31. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

32. Báo cáo bộ phận

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động dịch vụ xây dựng VND	Hoạt động kinh doanh bất động sản VND	Tổng cộng các bộ phận VND	Loại trừ VND	Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	890.005.004.266	10.501.798.057	900.506.802.323	-	900.506.802.323
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>68.061.532.078</b>	<b>2.555.960.511</b>	<b>70.617.492.589</b>	<b>223.484.035</b>	<b>70.840.976.624</b>
<b>Tổng chi phí mua tài sản cố định</b>	<b>117.755.786.256</b>	<b>457.652.086.698</b>	<b>575.407.872.954</b>	<b>(20.531.976.966)</b>	<b>554.875.895.988</b>
Tài sản bộ phận	6.420.414.866.234	637.421.029.954	7.057.835.896.188	(447.658.171.657)	6.610.177.724.531
Tài sản không phân bổ			61.448.873.365		61.448.873.365
<b>Tổng tài sản</b>	<b>6.420.414.866.234</b>	<b>637.421.029.954</b>	<b>7.119.284.769.553</b>	<b>(447.658.171.657)</b>	<b>6.671.626.597.896</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	5.197.883.391.533	585.972.404.020	5.783.855.795.553	(87.648.126.485)	5.696.207.669.068
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>5.197.883.391.533</b>	<b>585.972.404.020</b>	<b>5.783.855.795.553</b>	<b>(87.648.126.485)</b>	<b>5.696.207.669.068</b>



### 33. Nghiệp vụ và số dư bên liên quan

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn
Công ty CP Hưng Thịnh Investment	Cổ đông lớn
Công ty CP Địa ốc Vĩnh Tiến	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Cây xanh Hưng Lộc	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Ngôi Sao Gia Định	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP Kiến trúc Prowind	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP Hưng Thịnh Innovation	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty CP Hưng Thịnh Land	Công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty CP Khải Huy Quân	Công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Indec	Công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty CP Nội thất Hưng Thịnh	Công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty CP Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty TNHH Đại Phúc	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty CP Cam Ranh Mystery	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty CP Phát triển Địa ốc Sông Tiên	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty CP Property X	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Thương Mại Ngọc Lan	Công ty con của công ty có cùng thành viên HĐQT
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Công ty con của cổ đông lớn
Công ty CP Đầu tư Việt Tâm	Công ty con của cổ đông lớn
Công ty CP Topenland Việt Nam	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Linh Đàm	Công ty liên doanh của công ty có cùng thành viên HĐQT

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ:

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
<b>Doanh thu hợp đồng xây dựng</b>	<b>890.005.004.266</b>	<b>1.990.127.103.789</b>
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	208.597.072.833	297.256.324.000
Công ty CP Cam Ranh Mystery	150.377.816.539	-
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	-	1.001.255.835.436
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	145.751.662.982	35.655.408.576
Công ty CP Đầu tư Việt Tâm	7.196.426.005	-
Công ty CP Property X	28.831.850.751	-
Công Ty CP Phát Triển Địa ốc Sông Tiên	35.238.600.702	-
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	281.918.966.042	-
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa	-	456.366.052.612
Công ty TNHH Đại Phúc	-	127.934.487.350
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Linh Đàm	32.092.608.412	71.658.995.815
<b>Doanh thu bán nguyên vật liệu</b>	<b>-</b>	<b>43.545.000</b>
Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh Thương Mại Ngọc Lan	-	43.545.000
<b>Cung cấp dịch vụ, cho thuê mặt bằng</b>	<b>3.920.468.100</b>	<b>2.299.727.346</b>
Công ty CP Property X	3.920.468.100	-
Công ty CP Topenland Việt Nam	-	2.299.727.346
	<b><u>893.925.472.366</u></b>	<b><u>1.992.470.376.135</u></b>

Doanh thu hoạt động tài chính:

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
<b>Lợi nhuận từ HĐHTĐT</b>	<b>21.738.444.723</b>	<b>31.500.000.000</b>
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	21.738.444.723	31.500.000.000
<b>Hỗ trợ bù đắp tài chính</b>	<b>71.244.310.420</b>	<b>-</b>
Công ty CP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	29.849.920.186	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	10.116.727.868	-
Công ty CP Đầu tư Kinh Doanh Địa ốc Kim Cúc	8.391.384.354	-
Công ty CP Đầu tư Việt Tâm	4.688.957.555	-
Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh	508.855.792	-
Công ty CP Xây Dựng Và Thương Mại Tân Văn Hoa	17.688.464.665	-
	<b><u>92.982.755.143</u></b>	<b><u>31.500.000.000</u></b>



Giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Mua dịch vụ</b>	<b>117.230.231.422</b>	<b>252.225.238.183</b>
Công ty CP Nội thất Hưng Thịnh	-	1.473.656.654
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Cây xanh Hưng Lộc	19.141.020.122	729.134.456
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Indec	98.072.544.386	246.985.320.025
Công ty CP Địa ốc Vĩnh Tiến	15.000.000	-
Công ty CP Bất động sản Khải Thịnh	1.666.914	3.037.127.048
<b>Mua nguyên vật liệu</b>	<b>25.553.192</b>	<b>65.113.482</b>
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	25.553.192	65.113.482

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ủy ban kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Thù lao Hội đồng Quản trị</b>	<b>152.100.000</b>	<b>234.180.000</b>
Ông Nguyễn Đình Trung      Chủ tịch	54.000.000	54.000.000
Ông Trương Văn Việt      Phó Chủ tịch thường trực	43.200.000	43.200.000
Ông Cao Minh Hiếu      Phó Chủ tịch (đến ngày 28/06/2024)	-	43.200.000
Ông Trần Quốc Văn      Thành viên (từ ngày 28/06/2024)	450.000	-
Ông Lê Thiệu Bình      Thành viên (đến ngày 28/06/2024)	-	27.000.000
Bà Đỗ Thị Liên Chi      Thành viên độc lập (từ ngày 28/06/2024)	450.000	-
Ông Đặng Văn Vũ Duy      Thành viên độc lập	27.000.000	27.000.000
Ông Lê Nguyễn Hoàng Minh      Thành viên độc lập (đến ngày 27/03/2023)	-	12.780.000
Ông Nguyễn Ngọc Long      Thư ký	27.000.000	27.000.000
<b>Thù lao Ban kiểm soát</b>	<b>-</b>	<b>73.125.000</b>
Ông Võ Văn Thư      Trưởng ban (đến ngày 10/06/2023)	-	24.375.000
Bà Nguyễn Thị Loan Anh      Thành viên (đến ngày 10/06/2023)	-	24.375.000
Ông Nguyễn Hải Phong      Thành viên (đến ngày 10/06/2023)	-	24.375.000
<b>Ủy ban kiểm toán</b>	<b>54.000.000</b>	<b>-</b>
Bà Đỗ Thị Liên Chi      Chủ tịch Ủy ban (từ ngày 03/07/2024)	-	-
Ông Trần Quốc Văn      Thành viên (từ ngày 03/07/2024)	-	-
Ông Đặng Văn Vũ Duy      Chủ tịch Ủy ban (đến ngày 03/07/2024)	27.000.000	-
Ông Cao Minh Hiếu      Thành viên (đến ngày 03/07/2024)	27.000.000	-

		Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc</b>			
Ông Trương Văn Việt	Tổng Giám đốc (từ ngày 14/08/2023)	1.446.773.500	2.967.200.000
Ông Trần Tiến Thanh	Phó Tổng Giám đốc	452.392.500	-
Ông Trần Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 14/08/2023)	534.989.400	925.700.000
Ông Huỳnh Thanh Tứ	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 19/07/2023)	459.391.600	-
Ông Trần Kim Hải	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 14/08/2023)	-	840.500.000
Ông Ngô Huy Hiệu	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 19/07/2023)	-	636.500.000
		-	564.500.000

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

#### 34. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Ernst and Young Việt Nam kiểm toán.

Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 06 năm 2023.

#### 35. Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này đã được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt và chấp thuận phát hành vào ngày 28 tháng 08 năm 2024



**Vũ Thị Gái**  
Người lập biểu



**Lê Quốc Hậu**  
Kế toán trưởng



**Trương Văn Việt**  
Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2024

