

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



# Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 48

306  
CÔ  
CỔ  
HƯNG  
THỊNH  
INCONS

# Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102056613 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 7 tháng 12 năm 2007, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0305371707 vào ngày 28 tháng 8 năm 2010 và theo Giấy CNĐKDN thay đổi mới nhất lần thứ 13 ngày 2 tháng 1 năm 2019.

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

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

Công ty có trụ sở chính tại 53 Trần Quốc Thảo, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và Văn phòng đại diện tại 290/22 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch
Ông Trần Tựu	Thành viên
Ông Lê Hồng Việt	Thành viên
Ông Lê Ngọc Triều	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Cường	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Võ Văn Thư	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Thị Loan Anh	Thành viên	
Ông Nguyễn Hải Phong	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2018
Bà Lữ Thị Thanh Trúc	Thành viên	miễn nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2018

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lê Chí Trung	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2018
Ông Nguyễn Chân Tâm	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 2 năm 2018 miễn nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2018
Ông Nguyễn Chân Tâm	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 18 tháng 5 năm 2018 từ nhiệm ngày 11 tháng 1 năm 2019
Ông Trần Tựu	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 2 năm 2018
Ông Huỳnh Thanh Tứ	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Ngô Huy Hiệu	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Chế Văn Hải	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 3 năm 2018
Ông Trần Kim Hải	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 30 tháng 1 năm 2018
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 12 tháng 6 năm 2018
Bà Phạm Thị Hồng Hoa	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 2 năm 2018

# Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Chí Trung

từ ngày 29 tháng 5 năm 2018

Ông Nguyễn Chân Tâm

từ ngày 5 tháng 2 năm 2018

Ông Trần Tựu

đến ngày 28 tháng 5 năm 2018

đến ngày 4 tháng 2 năm 2018

## KIỂM TOÁN VIÊN

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



# Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Lê Chí Trung  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 61370334/20266573/HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons (“Công ty”) và công ty con (“Nhóm Công ty”) được lập ngày 28 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 48, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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

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

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

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

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

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




### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



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



Nguyễn Quốc Hoàng  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 2787-2016-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

SỐ  
PÁ  
RI  
V7  
30  
C  
C  
UN  
IN  
3-7

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 30)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.796.395.734.965</b>	<b>3.716.733.646.820</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>569.124.846.060</b>	<b>432.582.670.136</b>
111	1. Tiền		528.624.846.060	432.582.670.136
112	2. Các khoản tương đương tiền		40.500.000.000	-
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.618.192.818.271</b>	<b>1.711.573.972.389</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	939.295.651.296	172.611.773.987
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	445.728.485.283	945.724.624.548
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	242.917.005.759	602.985.897.921
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(9.748.324.067)	(9.748.324.067)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>1.439.003.199.338</b>	<b>1.453.666.712.629</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.439.003.199.338	1.453.666.712.629
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>170.074.871.296</b>	<b>118.910.291.666</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	166.136.700.572	88.824.605.430
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.898.024.942	30.043.245.554
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		40.145.782	42.440.682
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>160.337.763.624</b>	<b>134.515.931.550</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>28.700.000.000</b>	<b>28.700.000.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	28.700.000.000	28.700.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>62.365.306.074</b>	<b>28.505.789.709</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	62.219.056.074	28.505.789.709
222	Nguyên giá		77.709.464.365	36.987.475.274
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(15.490.408.291)	(8.481.685.565)
227	2. Tài sản cố định vô hình		146.250.000	-
228	Nguyên giá		146.250.000	-
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>32.323.767.689</b>	<b>32.028.814.761</b>
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết	12	32.323.767.689	32.028.814.761
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>36.948.689.861</b>	<b>45.281.327.080</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	883.323.417	8.097.911.889
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	7.828.297.787	5.719.252.973
269	3. Lợi thế thương mại	13	28.237.068.657	31.464.162.218
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.956.733.498.589</b>	<b>3.851.249.578.370</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 30)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.350.566.216.376</b>	<b>3.372.649.298.789</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.233.396.997.873</b>	<b>2.908.488.705.856</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	547.892.665.373	309.578.013.473
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	1.007.075.614.775	952.261.690.579
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	202.993.730.063	382.280.080.072
314	4. Phải trả người lao động	17	19.778.131.435	18.945.828.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	412.480.190.716	210.609.915.622
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	137.082.566.804	543.470.358.361
320	7. Vay ngắn hạn	19	875.150.828.036	491.342.819.749
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		13.431.350.470	-
322	9. Quý khen thưởng, phúc lợi		17.511.920.201	-
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>117.169.218.503</b>	<b>464.160.592.933</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	15	-	141.953.429.817
338	2. Vay dài hạn	19	117.169.218.503	322.207.163.116
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>606.167.282.213</b>	<b>478.600.279.581</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>606.167.282.213</b>	<b>478.600.279.581</b>
411	1. Vốn cổ phần	20.1	287.499.240.000	250.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		287.499.240.000	250.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	20.1	45.000.000.000	45.000.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	20.1	3.607.516.592	-
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20.1	253.894.995.847	167.064.215.788
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		78.837.414.950	56.897.411.494
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		175.057.580.897	110.166.804.294
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	21	16.165.529.774	16.536.063.793
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.956.733.498.580</b>	<b>3.851.249.578.370</b>



Vũ Thị Gái  
Người lập



Nguyễn Lê Xuân  
Kế toán trưởng



  
Lê Chí Trung  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	4.061.274.518.974	2.700.975.125.847
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	4.061.274.518.974	2.700.975.125.847
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(3.727.403.045.247)	(2.520.295.618.956)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		333.871.473.727	180.679.506.891
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	1.011.670.684	18.195.671.615
22 23	6. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	24	(46.873.311.598) (45.967.647.751)	(22.578.078.921) (22.578.078.921)
24	7. Phần lãi trong công ty liên kết		294.952.928	176.380.762
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(58.277.571.258)	(36.120.114.070)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		230.027.214.483	140.353.366.277
31	10. Thu nhập khác		1.798.065.835	22.912.383
32	11. Chi phí khác		(1.933.012.798)	(539.175.515)
40	12. Lỗ khác		(134.946.963)	(516.263.132)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		229.892.267.520	139.837.103.145
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(49.422.389.501)	(32.379.375.263)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	2.109.044.814	2.292.112.071
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		182.578.922.833	109.749.839.953

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		182.949.456.852	110.166.804.294
62	18. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(370.534.019)	(416.964.341)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	28	6.089	3.973
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	28	6.089	3.973



Vũ Thị Gái  
Người lập



Nguyễn Lê Xuân  
Kế toán trưởng



Lê Chí Trung  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại - Thuyết minh số 30)
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>229.892.267.520</b>	<b>139.837.103.145</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	11, 13	10.272.179.923	4.606.373.225
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		13.431.350.470	(3.704.841.198)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.306.623.612)	(17.418.172.377)
06	Chi phí lãi vay		45.967.647.751	22.578.078.921
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>298.256.822.052</b>	<b>145.898.541.716</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		119.528.669.630	(232.230.932.262)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		14.663.513.291	(322.340.765.036)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(223.772.308.740)	166.096.104.269
12	Tăng chi phí trả trước		(70.097.506.670)	(80.904.896.336)
14	Lãi vay đã trả		(44.681.908.057)	(21.962.572.597)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(59.065.231.213)	(23.751.637.373)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>34.832.050.293</b>	<b>(369.196.157.619)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(40.904.602.727)	(15.950.019.090)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	375.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(22.500.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	19.500.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		1.011.670.684	24.870.460.636
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(39.892.932.043)</b>	<b>380.920.441.546</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	75.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	19	1.108.675.569.414	434.936.616.942
34	Tiền trả nợ gốc vay	19	(929.905.505.740)	(201.848.455.576)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(37.167.006.000)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>141.603.057.674</b>	<b>308.088.161.366</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại - Thuyết minh số 30)
50	Tăng tiền thuần trong năm		136.542.175.924	319.812.445.293
60	Tiền đầu năm		432.582.670.136	112.770.224.843
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	569.124.846.060	432.582.670.136



Vũ Thị Gái  
Người lập



Nguyễn Lê Xuân  
Kế toán trưởng



Lê Chí Trung  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons ("Công ty") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102056613 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 7 tháng 12 năm 2007, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0305371707 vào ngày 28 tháng 8 năm 2010 và theo Giấy CNĐKDN thay đổi mới nhất lần thứ 13 ngày 2 tháng 1 năm 2019.

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

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

Công ty có trụ sở chính tại 53 Trần Quốc Thảo, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và Văn phòng đại diện tại 290/22 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 555 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 2.585 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có một công ty con là Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu và hai công ty liên kết là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinatex và Công ty Cổ phần Kỹ thuật Nam Công.

Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu ("CKXD Bình Triệu") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0301888974 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 12 năm 1999 và theo các giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. CKXD Bình Triệu có trụ sở tọa lạc tại số 207C, đường Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của CKXD Bình Triệu là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty nắm giữ 95,24% quyền sở hữu và 95,24% quyền biểu quyết tại công ty con này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinatex ("Vinatex") hiện là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy CNĐKDN số 0310609306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 1 năm 2011 và theo các giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Vinatex có trụ sở tọa lạc tại số 18 Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Vinatex là cung cấp dịch vụ xây dựng. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty nắm giữ 44,16% quyền sở hữu và 44,16% quyền biểu quyết tại Vinatex.

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Nam Công ("Nam Công") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0309499521 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 14 tháng 10 năm 2009 và theo các giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Nam Công có trụ sở tọa lạc tại số 63 Cống Lở, Phường 15, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Nam Công là cung cấp dịch vụ xây dựng. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty nắm giữ 25,01% quyền sở hữu và 25,01% quyền biểu quyết tại Nam Công.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

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

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

**3.2 Các khoản phải thu**

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

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

**3.3 Hàng tồn kho**

*Bất động sản dở dang*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng tồn kho khác*

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

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

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

- Nguyên vật liệu, hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
- Chi phí các công trình dở dang - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chi phí sản xuất chung có liên quan.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

Máy móc, thiết bị	4 - 10 năm
Phương tiện vận tải	4 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm kế toán	3 năm



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 1 đến 2 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

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

#### 3.8 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

#### 3.9 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng kỳ thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được hay lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.9 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)*

Báo cáo tài chính của các công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

*Dự phòng các khoản đầu tư*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.11 Các khoản dự phòng**

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

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập 2% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

**3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.13 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.14 Ghi nhận doanh thu**

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

*Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản hoàn thành*

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

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

308  
CỔ  
CỔ  
ƯNG  
IN  
3-7

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.14 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Tiền cho thuê*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.15 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

**3.16 Các bên liên quan**

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

**3.17 Thông tin bộ phận**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	785.345.883	6.391.916.217
Tiền gửi ngân hàng (*)	527.839.500.177	426.190.753.919
Các khoản tương đương tiền (**)	40.500.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>569.124.846.060</b>	<b>432.582.670.136</b>

(\*) Bao gồm trong tiền gửi ngân hàng chi tiết như sau:

- Số tiền 281.608.315.005 VND đang được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành phong tỏa và chỉ được sử dụng cho việc thi công Chung cư Cao tầng kết hợp Thương mại, Dịch vụ, Văn phòng (Richmond City) do CKXD Bình Triệu, công ty con của Nhóm Công ty, là chủ đầu tư.
- Số tiền 5.000.000.000 VND đang được Nhóm công ty thế chấp nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 19).

(\*\*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất 4,5% đến 6% một năm. Nhóm Công ty đã thế chấp các khoản tương đương tiền nhằm đảm bảo cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 19).

**Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất:**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ:</b>		
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	37.499.240.000	-

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	633.882.457.726	126.884.053.081
Phải thu từ các bên khác	305.413.193.570	45.727.720.906
- Công ty TNHH Đầu tư Việt Tâm	295.664.869.503	31.237.911.632
- Khác	9.748.324.067	14.489.809.274
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>939.295.651.296</b>	<b>172.611.773.987</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.748.324.067)	(9.748.324.067)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>929.547.327.229</b>	<b>162.863.449.920</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG (tiếp theo)**

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi trong năm như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	9.748.324.067	-
<i>Cộng:</i>		
Dự phòng trích lập trong năm	-	8.715.090.093
Mua công ty con	-	1.033.233.974
Số cuối năm	<u>9.748.324.067</u>	<u>9.748.324.067</u>

**6. NỢ QUÁ HẠN VÀ KHẢ NĂNG THU HỒI THẤP**

	VND	
	<u>Số đầu năm và cuối năm</u>	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi ước tính
<b>Khả năng thu hồi thấp</b>	<b>9.748.324.067</b>	-
- Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải	8.620.506.122	-
- Khác	1.127.817.945	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.748.324.067</u></b>	<b><u>-</u></b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	305.885.123.834	720.264.806.261
Trả trước cho các bên khác	139.843.361.449	225.459.818.287
- Công ty TNHH Cơ khí Xây dựng Võ Xuân	29.435.796.879	15.207.206.129
- Công ty Cổ phần Hồ bơi Mỹ Á	12.604.834.540	-
- Khác	97.802.730.030	210.252.612.158
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>445.728.485.283</u></b>	<b><u>945.724.624.548</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>242.917.005.759</b>	<b>602.985.897.921</b>
Phải thu tiền thu hộ bán và đặt cọc các căn hộ Dự án Richmond City	199.071.125.070	540.377.700.488
Tiền thuế tạm nộp theo quy định	38.199.921.699	29.935.786.628
Tạm ứng cho nhân viên	200.000.000	13.200.000.000
Khác	5.445.958.990	19.472.410.805
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	199.748.065.070	541.054.640.488
<i>Phải thu các bên khác</i>	43.168.940.689	61.931.257.433
<b>Dài hạn</b>	<b>28.700.000.000</b>	<b>28.700.000.000</b>
Ký quỹ, ký cược thực hiện dự án (*)	28.700.000.000	28.700.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>271.617.005.759</b>	<b>631.685.897.921</b>

(\*) Theo Công văn số 6549/SKHĐT-ĐKĐT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Sở Kế hoạch và Đầu tư ngày 1 tháng 8 năm 2016, CKXD Bình Triệu đã hoàn tất việc ký quỹ bảo đảm thực hiện Dự án Richmond City vào tài khoản của Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định tại Luật Đầu tư.

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 30)
Bất động sản dở dang (*)	928.676.738.498	551.790.108.753
Chi phí các công trình dở dang (**)	506.544.791.960	881.564.434.718
Nguyên vật liệu	-	16.530.500.278
Công cụ dụng cụ	3.781.668.880	3.781.668.880
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.439.003.199.338</b>	<b>1.453.666.712.629</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

	Số cuối năm	VND Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 30)
Dự án Richmond City	861.933.546.857	551.790.108.753
<i>Trong đó:</i>		
- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	340.200.163.042	340.200.163.042
- Chi phí xây dựng	466.240.649.838	188.001.451.887
- Chi phí tư vấn quản lý, giám sát, thiết kế dự án	13.591.130.999	10.241.036.364
- Chi phí lãi vay vốn hóa	32.912.128.374	2.589.748.259
- Chi phí khác	8.989.474.604	10.757.709.201
Dự án Chung cư Cao tầng Sông Đà - Thăng Long	66.743.191.641	-
<i>Trong đó:</i>		
- Giá trị quyền sử dụng đất	66.000.000.000	-
- Chi phí xây dựng	743.191.641	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>928.676.738.498</b>	<b>551.790.108.753</b>

Các dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 19).

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay trị giá 30.322.380.115 VND (2017: 2.589.748.259 VND).

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

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Công trình D2-D3 Hoa Lâm	157.868.979.873	2.232.000
Công trình An Lạc	62.627.855.110	12.430.662.316
Công trình 9 View	54.271.172.988	32.505.594.030
Công trình Cam Ranh Mystery Villas	50.393.697.867	38.536.632.295
Công trình Lũy Bán Bích	36.035.712.512	33.767.207.386
Công trình Lavita Garden	22.967.228.551	53.613.007.923
Công trình Sky Center	20.752.823.318	117.059.131.773
Công trình Melody of The Sea	20.405.253.996	-
Khác	81.222.067.745	593.649.966.995
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>506.544.791.960</b>	<b>881.564.434.718</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>166.136.700.572</b>	<b>88.824.605.430</b>
Chi phí môi giới	111.576.104.938	52.002.909.660
Chi phí chiết khấu thanh toán	45.550.148.061	34.750.023.214
Chi phí nhà mẫu	7.024.974.254	-
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	1.165.575.341	1.571.244.450
Khác	819.897.978	500.428.106
<b>Dài hạn</b>	<b>883.323.417</b>	<b>8.097.911.889</b>
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	870.057.419	8.042.662.404
Khác	13.265.998	55.249.485
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>167.020.023.989</u></b>	<b><u>96.922.517.319</u></b>

371  
 NG  
 PH  
 3 TH  
 COM  
 HỒ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	26.507.633.818	10.361.276.911	118.564.545	36.987.475.274
Mua mới trong năm	38.525.850.910	2.002.747.273	229.754.544	40.758.352.727
Xóa sổ trong năm	(36.363.636)	-	-	(36.363.636)
Số cuối năm	64.997.121.092	12.364.024.184	348.319.089	77.709.464.365
<b>Trong đó:</b>				
Đã khấu hao hết	121.909.090	696.401.240	35.296.364	853.606.694
<b>Giá trị hao khấu hao kè:</b>				
Số đầu năm	(4.968.082.996)	(3.482.419.730)	(31.182.839)	(8.481.685.565)
Khấu hao trong năm	(5.613.988.935)	(1.332.776.072)	(98.321.355)	(7.045.086.362)
Xóa sổ trong năm	36.363.636	-	-	36.363.636
Số cuối năm	(10.545.708.295)	(4.815.195.802)	(129.504.194)	(15.490.408.291)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	21.539.550.822	6.878.857.181	87.381.706	28.505.789.709
Số cuối năm	54.451.412.797	7.548.828.382	218.814.895	62.219.056.074
<b>Trong đó:</b>				
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 19.2)	40.515.017.768	6.392.657.037	-	46.907.674.805

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị ghi sổ
	(%)	(VND)	(%)	(VND)
Nam Công	25,01%	22.767.347.811	25,01%	22.595.530.810
Vinatex	44,16%	9.556.419.878	44,16%	9.433.283.951
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>32.323.767.689</b>		<b>32.028.814.761</b>

(\*) Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông của Nam Công số 01/2018/NQ-SAM ngày 24 tháng 4 năm 2018 đã thống nhất thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2017. Theo đó, Nam Công phát hành thêm cổ phiếu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10% (mỗi cổ đông nắm giữ 10 cổ phiếu sẽ nhận được 1 cổ phiếu phát hành thêm), tương đương với 599.825 cổ phiếu được phát hành thêm. Theo đó, số lượng cổ phiếu Công ty nắm giữ của Nam Công tăng từ 1.500.000 cổ phiếu lên 1.650.000 cổ phiếu.

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 được trình bày như sau:

	Vinatex	Nam Công	VND Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>			
Số đầu năm và số cuối năm	8.743.900.000	22.500.000.000	31.243.900.000
<b>Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:</b>			
Số đầu năm	689.383.951	95.530.810	784.914.761
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm	123.135.927	171.817.001	294.952.928
Số cuối năm	812.519.878	267.347.811	1.079.867.689
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	9.433.283.951	22.595.530.810	32.028.814.761
Số cuối năm	9.556.419.878	22.767.347.811	32.323.767.689



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

VND

**Nguyên giá:**

Số đầu năm và số cuối năm 32.270.935.608

**Giá trị phân bổ lũy kế:**

Số đầu năm (806.773.390)

Phân bổ trong năm (3.227.093.561)

Số cuối năm (4.033.866.951)

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm 31.464.162.218

Số cuối năm 28.237.068.657

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên khác	533.214.536.573	280.554.958.565
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	69.720.443.895	-
- Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng Thanh Vinh	29.807.129.984	24.981.351.675
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Hải Đăng Thái Bình	27.460.439.100	6.120.477.088
- Công ty TNHH MTV Thy Phú	24.863.115.713	3.337.387.200
- Công ty TNHH Thương mại Sản Xuất Mai Lam	20.105.132.566	792.118.499
- Khác	361.258.275.315	246.115.742.602
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	14.678.128.800	29.023.054.908
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>547.892.665.373</b>	<b>309.578.013.473</b>

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.007.075.614.775</b>	<b>952.261.690.579</b>
Tạm ứng từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	69.064.523.247	636.396.593.501
Tạm ứng từ các khách hàng khác	938.011.091.528	315.865.097.078
- Tạm ứng tiền mua căn hộ	887.942.106.528	315.246.077.468
- Công ty TNHH Hoa Lâm	50.000.000.000	-
- Khác	68.985.000	619.019.610
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>141.953.429.817</b>
Tạm ứng từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	141.953.429.817
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.007.075.614.775</b>	<b>1.094.215.120.396</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Tiền sử dụng đất (*)	336.520.716.293	-	(168.260.358.147)	168.260.358.146
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.925.406.055	58.312.615.642	(59.065.231.213)	20.172.790.484
Thuế giá trị gia tăng	24.723.079.992	406.125.951.898	(416.746.519.700)	14.102.512.190
Thuế thu nhập cá nhân	101.533.362	9.509.992.150	(9.243.146.017)	368.379.495
Khác	9.344.370	83.345.378	(3.000.000)	89.689.748
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>382.280.080.072</b>	<b>474.031.905.068</b>	<b>(653.318.255.077)</b>	<b>202.993.730.063</b>

(\*) Theo Công văn số 6059/STNMT-KTĐ ngày 22 tháng 6 năm 2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường về phương án xác định giá đất theo giá trị thị trường đối với Khu đất Dự án Richmond City, Nhóm Công ty đã xác định giá trị tiền sử dụng đất của Dự án Richmond City là 336.520.716.293 VND dựa trên báo cáo kết quả thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn. Trong năm, Nhóm Công ty đã tạm nộp 50% tiền sử dụng đất.

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 30)
Chi phí phải trả liên quan dự án	372.411.647.138	157.532.045.093
Chi phí môi giới	37.761.857.581	52.002.909.600
Khác	2.306.685.997	1.074.960.929
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>412.480.190.716</b>	<b>210.609.915.622</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	<i>37.761.857.581</i>	<i>200.493.394.436</i>
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>374.718.333.135</i>	<i>10.116.521.186</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả hợp tác đầu tư (*)	135.352.031.277	135.352.031.277
Phải trả tiền đặt cọc	348.815.051	408.115.646.234
Khác	1.381.720.476	2.680.850
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>137.082.566.804</b>	<b>543.470.358.361</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	<i>135.352.031.277</i>	<i>135.352.031.277</i>
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>1.730.535.527</i>	<i>408.118.327.084</i>

(\*) Đây là khoản hợp tác đầu tư giữa CKXD Bình Triệu và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh ("Địa ốc Hưng Thịnh"), cổ đông lớn của Nhóm Công ty, theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") số 70/2014/HĐ-HTĐT liên quan đến Dự án Richmond City. Theo đó, lợi nhuận sẽ được phân chia dựa vào kết quả kinh doanh của dự án theo tỷ lệ quy định trên HĐHTĐT. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, dự án này đang trong giai đoạn xây dựng và kinh doanh (Thuyết minh số 27).

**19. VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>875.150.828.036</b>	<b>491.342.819.749</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	700.834.817.765	328.200.516.973
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.2)	174.316.010.271	163.142.302.776
<b>Vay dài hạn</b>	<b>117.169.218.503</b>	<b>322.207.163.116</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.2)	117.169.218.503	322.207.163.116
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>992.320.046.539</b>	<b>813.549.982.865</b>

*Tình hình tăng giảm các khoản vay ngân hàng như sau:*

	VND
Số đầu năm	813.549.982.865
Tiền thu từ đi vay	1.108.675.569.414
Tiền chi trả nợ gốc vay	(929.905.505.740)
Số cuối năm	<u>992.320.046.539</u>



## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 19. VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Số tiền VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh	216.905.181.019	Từ ngày 19 tháng 1 năm 2019 đến ngày 2 tháng 8 năm 2019	Từ 9,1% đến 9,2%	- Quyền sử dụng đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng thuê đất số 04/HĐTD ngày 16 tháng 5 năm 2016 giữa Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đồi Dừa - Hoàn Mỹ - Bất động sản tại số 45 Thành Thái, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty TNHH Hưng Thịnh Sài Gòn và lợi ích phát sinh từ bất động sản này - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ các Hợp đồng giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh và khách hàng liên quan đến Dự án Lavita Garden - 11 quyền sử dụng đất tại Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Lê Ngọc Triều - 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 Nhóm công ty

# Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 19. VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Số tiền	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	341.898.249.085 VND	Từ ngày 3 tháng 5 năm 2019 đến ngày 28 tháng 9 năm 2019	Từ 9,3% đến 9,4%	- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Chung cư Cự Mị III và IV - Khu dân cư Trung Sơn 6,57ha, Khu chức năng 6A, Đô thị mới Nam Thành phố số 1115/HĐTC/2015 ngày 29 tháng 12 năm 2015 giữa Nhóm công ty và Công ty TNHH Đầu tư Việt Tâm - Số dư tiền gửi thanh toán trị giá 41.000.000.000 VND và phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh
				- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Bình Trưng Tây, Quận 2 số 0410/HĐTC/2017 ngày 4 tháng 10 năm 2017 giữa Nhóm công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh
				- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Trung tâm Thương mại dịch vụ và Chung cư cao tầng tại số 510 Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân số 0411/HĐTC/2016 ngày 4 tháng 11 năm 2016 giữa Nhóm công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh
				- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Chương Dương số 1907/HĐTC/2017 ngày 26 tháng 7 năm 2017 giữa Nhóm công ty và Công ty TNHH Thuận Thành Phát
				- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Chung cư cao tầng kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại số 79/5B Nguyễn Xi, Phường 26, Quận Bình Thạnh số 1207/HĐTC/2016 ngày 12 tháng 7 năm 2016 giữa Nhóm công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh

- Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 10.000.000.000 VND của Nhóm công ty

# Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 19. VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Số tiền VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình	26.496.164.645	Từ ngày 6 tháng 3 năm 2019 đến ngày 9 tháng 5 năm 2019	Từ 9,5% đến 9,6%	Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Cao ốc An Lạc, Phường An Lạc A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh số 0509/HĐTC/2016 ngày 5 tháng 9 năm 2016 giữa Nhóm công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn	91.144.263.641	Từ ngày 7 tháng 3 năm 2019 đến ngày 27 tháng 9 năm 2019	Từ 8,5% đến 9%	- Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với tổng giá trị 30.500.000.000 VND của Nhóm công ty  - Số dư tiền gửi thanh toán trị giá 5.000.000.000 VND của Nhóm công ty
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	24.390.959.375	Từ ngày 30 tháng 1 năm 2019 đến 29 tháng 4 năm 2019	Từ 8,5% đến 9%	- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Moonlight Residences tại số 102 Đường Đặng Văn Bi, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức số 0310/HĐTC/2016 ngày 3 tháng 10 năm 2016 giữa Nhóm công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định
				- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Chung cư cao tầng ký hiệu B2 thuộc dự án Khu nhà ở, Trung tâm thương mại tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh số 0110/HĐTC/2015 ngày 1 tháng 10 năm 2015 giữa Nhóm công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh

**TỔNG CỘNG**

**700.834.817.765**

Tín chấp

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 19. VAY (tiếp theo)

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

Nhóm Công ty có các khoản vay dài hạn từ ngân hàng nhằm mục đích mua sắm tài sản cố định. Số dư cuối năm được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số tiền VND	Kỳ hạn trả	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành	266.666.666.668	Ngày 19 tháng 4 năm 2020	9,30%	Toàn bộ quyền và lợi ích gắn liền với Dự án Chung cư Cao tầng kết hợp Thương mại, Dịch vụ, Văn phòng (Richmond City)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bân Việt - Chi nhánh Sài Gòn	181.520.000	Từ ngày 29 tháng 7 năm 2019 đến ngày 28 tháng 12 năm 2019	Từ 9,4% đến 11%	Máy móc thiết bị có giá trị là 1.125.309.427 VND và phương tiện vận tải có giá trị là 1.340.451.997 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 4	49.989.000	Ngày 14 tháng 3 năm 2019	10,55%	Phương tiện vận tải có giá trị là 537.686.116 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn	7.389.280.106	Ngày 14 tháng 8 năm 2021	10,5%	Máy móc thiết bị trị giá 5.534.275.001 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh	17.197.773.000	Từ ngày 11 tháng 7 năm 2019 đến ngày 9 tháng 10 năm 2021	Từ 10% đến 10,3%	Máy móc thiết bị có giá trị là 33.855.433.340 VND. phương tiện vận tải có giá trị là 4.514.518.924 VND
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>291.485.228.774</b>			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	174.316.010.271			
Vay dài hạn	117.169.218.503			

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	VND
<b>Năm trước</b>					
Số đầu năm	200.000.000.000	20.000.000.000	-	56.897.411.494	276.897.411.494
Tăng vốn	50.000.000.000	25.000.000.000	-	-	75.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	110.166.804.294	110.166.804.294
Số cuối năm	250.000.000.000	45.000.000.000	-	167.064.215.788	462.064.215.788
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	250.000.000.000	45.000.000.000	-	167.064.215.788	462.064.215.788
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	182.949.456.852	182.949.456.852
Trích lập quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	(21.119.436.793)	(17.511.920.201)
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (*)	37.499.240.000	-	-	(37.499.240.000)	-
Cổ tức đã công bố (*)	-	-	3.607.516.592	(37.500.000.000)	(37.500.000.000)
Số cuối năm	287.499.240.000	45.000.000.000	3.607.516.592	253.894.995.847	590.001.752.439

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2018NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 6 năm 2018, cổ đông của Nhóm Công ty đã thống nhất thông qua Tờ trình của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") về kế hoạch chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu của Nhóm Công ty tại mức 15% mệnh giá của cổ phiếu phổ thông bằng cổ phiếu và 15% mệnh giá của cổ phiếu phổ thông bằng tiền. Theo đó, vào ngày 18 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chi trả cổ tức bằng tiền và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức nêu trên, và được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua bằng việc cấp Giấy CNĐKDN điều chỉnh lần thứ 13 ngày 2 tháng 1 năm 2019.

(\*\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2018NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 6 năm 2018, cổ đông của Nhóm công ty đã thống qua mức trích quỹ lập quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2017 với tổng số tiền là 9.620.044.246 VND và theo quy chế khen thưởng của Hội đồng Quản trị, Nhóm Công ty đã tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2018 với tổng số tiền là 7.891.875.955 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**20.2 Cổ phiếu**

	<i>Số lượng cổ phần</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	28.749.924	25.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	28.749.924	25.000.000
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	28.749.924	25.000.000

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

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu năm	250.000.000.000	200.000.000.000
Phát hành cổ phiếu	37.499.240.000	50.000.000.000
Số cuối năm	<u>287.499.240.000</u>	<u>250.000.000.000</u>

**20.4 Cổ tức**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong năm</b>		
<i>Cổ tức đã công bố trong năm</i>	74.999.240.000	-
<i>Cổ tức đã thanh toán bằng tiền</i>	37.167.006.000	-
<i>Phát hành cổ phiếu để thanh toán cổ tức</i>	37.499.240.000	-

**21. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	16.536.063.793	10.794.391.872
Mua công ty con	-	16.950.414.247
Lỗ trong năm	(370.534.019)	(416.964.341)
Thanh lý công ty con	-	(10.791.777.985)
Số cuối năm	<u>16.165.529.774</u>	<u>16.536.063.793</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU**

**22.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	4.059.950.094.173	2.696.297.259.381
Doanh thu dịch vụ khác	1.324.424.801	4.677.866.466
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.061.274.518.974</u></b>	<b><u>2.700.975.125.847</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	4.014.436.578.580	2.269.599.114.492
Doanh thu đối với các bên khác	46.837.940.394	431.376.011.355

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	3.855.078.593.720	2.677.934.648.413
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	204.871.500.453	18.362.610.968
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.059.950.094.173</u></b>	<b><u>2.696.297.259.381</u></b>

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.011.670.684	5.436.896.594
Lãi cho vay	-	11.899.000.000
Khác	-	859.775.021
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.011.670.684</u></b>	<b><u>18.195.671.615</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	3.726.859.095.390	2.529.787.475.218
Giá vốn dịch vụ khác	543.949.857	2.928.075.029
Hoàn nhập dự phòng	-	(12.419.931.291)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.727.403.045.247</u></b>	<b><u>2.520.295.618.956</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	45.967.647.751	22.578.078.921
Chi phí tài chính khác	905.663.847	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>46.873.311.598</u></b>	<b><u>22.578.078.921</u></b>

**25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	42.055.005.880	18.157.416.842
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	3.969.349.384	443.086.165
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	6.556.860.812	10.352.854.186
Khác	5.696.355.182	7.166.756.877
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>58.277.571.258</u></b>	<b><u>36.120.114.070</u></b>

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% thu nhập chịu thuế (2017: 20%).

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

**26.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	49.422.389.501	32.232.368.100
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	147.007.163
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(2.109.044.814)</u>	<u>(2.292.112.071)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>47.313.344.687</u></b>	<b><u>30.087.263.192</u></b>

707  
TY  
ẢNH  
HỊNH  
VS  
CHỈ



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>229.892.267.520</b>	<b>139.837.103.145</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty (20%)	45.978.453.504	27.967.420.629
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Chi phí không được trừ	197.170.600	1.909.065.680
Các khoản phạt	-	8.196.679
Lãi từ công ty liên kết	(58.990.586)	(35.276.152)
Phân bổ lợi thế thương mại	645.418.712	161.354.678
Lỗ các năm trước được cân trừ	551.292.457	(70.505.485)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	147.007.163
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>47.313.344.687</b>	<b>30.087.263.192</b>

**26.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**26.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế hoãn lại với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>				
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.685.282.521	581.810.875	1.103.471.646	581.810.875
Chi phí lãi vay	2.768.690.183	1.763.117.015	1.005.573.168	1.763.117.015
Lỗ thuế của công ty con	3.374.325.083	3.374.325.083	-	(52.815.819)
	<b>7.828.297.787</b>	<b>5.719.252.973</b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>2.109.044.814</b>	<b>2.292.112.071</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Xây dựng công trình	2.274.717.591.240	1.730.046.033.820
		Mua nguyên vật liệu	25.762.386.890	198.457.887.155
		Lãi cho vay	-	9.174.000.000
		Nhận lại tiền cho vay	-	271.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	-	2.154.673.680
		Mua dịch vụ	441.523.904.011	-
		Nhờ thu hộ	-	149.231.705.912
		Tạm ứng	-	70,000,000,000
Công ty Cổ phần Khải Huy Quán	Công ty trong cùng Tập đoàn	Xây dựng công trình	410.541.199.962	390.186.279.681
Công ty Cổ phần Ngôi sao Gia Định	Công ty trong cùng Tập đoàn	Xây dựng công trình	285.372.831.944	145.687.127.311
		Mua nguyên vật liệu	877.754.888	1.226.946.409
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Xây dựng công trình	153.640.603.357	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Nam Công	Công ty liên kết	Mua nguyên vật liệu	50.100.999.145	62.244.522.499
		Cung cấp dịch vụ	209.318.182	-
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	3.555.645.573	2.463.262.440
		Cung cấp dịch vụ	210.000.000	840.000.000
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Sài Gòn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	11.995.165.484	-
		Nhận lại tiền cho mượn	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	20.447.912.319	8.992.904.564
		Nhận lại tiền cho vay	-	100.000.000.000
		Lãi cho vay	-	2.725.000.000
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Cổ đông lớn	Nhận lại tiền cho mượn	-	4.000.000.000
		Mua dịch vụ	61.792.130.588	52.002.909.660

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Hải Nhân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Xây dựng công trình	-	585.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinatex	Công ty liên kết	Nhận tiền cổ tức	-	476.940.000
Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch	Cung cấp dịch vụ	-	100.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại và Dịch vụ Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	-	49.090.909
Công ty Cổ phần Bất Động sản Khải Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Xây dựng công trình	250.125.626.500	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Hưng Lộc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ Mua dịch vụ	96.000.000 405.831.818	192.000.000 510.610.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây xanh Hưng Lộc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	96.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Indec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	53.897.662.464	-
Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Địa ốc Trọng Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	15.454.545.455	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Phải thu dịch vụ xây dựng Phải thu dịch vụ khác	455.295.759.603 -	125.094.264.628 584.658.712
Công ty Cổ phần Ngôi Sao Gia Định	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu dịch vụ xây dựng	114.631.593.122	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu dịch vụ xây dựng	42.377.213.693	-
Công ty Cổ phần Khải Huy Quân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu dịch vụ xây dựng	13.269.465.267	-
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Sài Gòn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu dịch vụ xây dựng	5.801.707.150	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu dịch vụ xây dựng	1.638.189.150	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu dịch vụ xây dựng	531.929.741	531.929.741
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu dịch vụ khác	231.000.000	462.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Cây Xanh Hưng Lộc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu dịch vụ khác	105.600.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Cây Xanh Hưng Lộc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu dịch vụ khác	-	211.200.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>633.882.457.726</b>	<b>126.884.053.081</b>

537  
 CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS  
 HỒ C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

				VND	
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Tạm ứng	285.461.054.183	632.000.000.000	
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Cổ đông lớn	Tạm ứng	11.328.656.354	49.300.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Indec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tạm ứng	3.817.434.179	3.984.310.271	
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tạm ứng	3.242.708.988	16.942.114.560	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Nam Công	Công ty liên kết	Tạm ứng	1.038.381.430	1.038.381.430	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Cây Xanh Hưng Lộc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tạm ứng	466.415.000	-	
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tạm ứng	304.130.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Hưng Lộc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tạm ứng	226.343.700	-	
Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Địa ốc Trọng Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tạm ứng	-	17.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>305.885.123.834</b>	<b>720.264.806.261</b>	
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Phải thu tiền thu hộ bán và đặt cọc dự án	199.071.125.070	540.377.700.488	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinatex	Công ty liên kết	Cổ tức	476.940.000	476.940.000	
Ông Cù Hải Long	Giám đốc CKXD Bình Triệu	Tạm ứng	200.000.000	200.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>199.748.065.070</b>	<b>541.054.640.488</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Nam Công	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	6.047.977.112	14.212.081.683
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Indec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	5.337.581.608	-
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	1.779.488.298	485.295.000
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	1.092.829.479	150.607.050
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	420.252.303	1.447.731.556
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Mua nguyên vật liệu	-	12.727.339.619
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>14.678.128.800</b>	<b>29.023.054.908</b>
<b><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Khải Huy Quán	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận tạm ứng	41.618.250.410	124.624.176.413
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Nhận tạm ứng	27.446.272.837	451.772.417.088
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận tạm ứng	-	60.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>69.064.523.247</b>	<b>636.396.593.501</b>
<b><i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Cổ đông lớn	Chi phí môi giới	37.761.857.581	52.002.909.600
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Chi phí xây dựng	-	148.490.484.836
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>37.761.857.581</b>	<b>200.493.394.436</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Phải trả hợp tác đầu tư	135.352.031.277	135.352.031.277
<b>Người mua trả tiền trước dài hạn</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Nhận tạm ứng	-	106.943.858.753
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận tạm ứng	-	30.567.740.192
Công ty Cổ phần Khải Huy Quân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận tạm ứng	-	4.441.830.872
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b>141.953.429.817</b>

Lương, thưởng và thù lao cho các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Ban Thư ký như sau:

VND		
	Năm nay	Năm trước
<b>Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>		
Lương	7.267.739.004	6.630.225.435
Thù lao	360.000.000	-
<b>Ban Kiểm soát</b>		
Thù lao	180.000.000	-
<b>Ban Thư ký</b>		
Thù lao	60.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>6.630.225.435</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	Năm nay	VND Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông	182.949.456.852	110.166.804.294
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	<u>(7.891.875.955)</u>	<u>(9.620.044.246)</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	175.057.580.897	100.546.760.048
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	28.749.924	25.307.810
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	6.089	3.973
- Lãi suy giảm	6.089	3.973

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận năm 2018 theo quy chế khen thưởng của Hội đồng Quản trị.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính năm nay để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận giữ lại của năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2018NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 6 năm 2018.

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

**29. CÁC CAM KẾT**

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

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Đến 1 năm	1.680.000.000	220.000.000
Từ 1 đến 5 năm	<u>9.116.800.000</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>10.796.800.000</b></u>	<u><b>220.000.000</b></u>





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

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

	VND		
	<i>Dịch vụ xây dựng</i>	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Năm nay</b>			
Doanh thu bộ phận	4.061.274.518.974	-	4.061.274.518.974
Lợi nhuận bộ phận	240.608.736.276	(7.784.328.123)	232.824.408.153
Chi phí không phân bổ			(3.227.093.561)
Lợi nhuận từ công ty liên kết			294.952.928
Lợi nhuận trước thuế			229.892.267.520
<b>Các thông tin bộ phận khác</b>			
Khấu hao	(7.045.086.362)	-	(7.045.086.362)
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>			
Tài sản bộ phận	1.940.430.133.215	1.955.742.529.028	3.896.172.662.243
Đầu tư vào các công ty liên kết	32.323.767.689	-	32.323.767.689
Tài sản không phân bổ			28.237.068.657
<b>Tổng tài sản</b>			<b><u>3.956.733.498.589</u></b>
Nợ phải trả bộ phận	1.848.725.578.149	1.501.840.638.227	3.350.566.216.376
<b>Năm trước</b>			
Doanh thu bộ phận	2.700.975.125.847	-	2.700.975.125.847
Lợi nhuận bộ phận	149.119.521.409	(8.652.025.636)	140.467.495.773
Chi phí không phân bổ			(806.773.390)
Lợi nhuận từ công ty liên kết			176.380.762
Lợi nhuận trước thuế			139.837.103.145
<b>Các thông tin bộ phận khác</b>			
Khấu hao	(3.799.599.835)	-	(3.799.599.835)
Dự phòng phải thu khó đòi	(8.715.090.093)	-	(8.715.090.093)
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>			
Tài sản bộ phận	1.488.149.158.678	2.299.607.442.713	3.787.756.601.391
Đầu tư vào công ty liên kết	32.028.814.761	-	32.028.814.761
Tài sản không phân bổ			31.464.162.218
<b>Tổng tài sản</b>			<b><u>3.851.249.578.370</u></b>
Nợ phải trả bộ phận	1.468.395.632.790	1.904.253.665.999	3.372.649.298.789

371  
IG T  
PHÂN  
THỊ  
ONS  
Ồ CH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất năm nay, chi tiết như sau:

	Số đầu năm (Đã trình bày trước đây)	Ảnh hưởng của phân loại lại	VND Số đầu năm (Đã trình bày lại)
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT</b>			
Hàng tồn kho	1.463.742.140.327	(10.075.427.698)	1.453.666.712.629
Chi phí phải trả ngắn hạn	220.685.343.320	(10.075.427.698)	210.609.915.622
	Năm trước (Đã trình bày trước đây)	Ảnh hưởng của phân loại lại	Năm trước (Đã trình bày lại)

	Năm trước (Đã trình bày trước đây)	Ảnh hưởng của phân loại lại	Năm trước (Đã trình bày lại)
<b>BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT</b>			
Tăng hàng tồn kho	(332.416.192.734)	10.075.427.698	(322.340.765.036)
Tăng các khoản phải trả	176.171.531.967	(10.075.427.698)	166.096.104.269

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

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



Vũ Thị Gái  
Người lập



Nguyễn Lê Xuân  
Kế toán trưởng



Lê Chí Trung  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

