

**Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons**  
(trước đây là Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Construction)

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



**Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons**  
(trước đây là Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Construction)

**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 36



# Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

(trước đây là Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Construction)

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Construction, 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 các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ xây dựng, lắp đặt thiết bị và trang trí nội thất.

Công ty có trụ sở chính tại 53 Trần Quốc Thảo, Phường 7, 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	bổ nhiệm ngày 25 tháng 8 năm 2017

### 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	bổ nhiệm ngày 25 tháng 8 năm 2017
Bà Lữ Thị Thanh Trúc	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 8 năm 2017
Bà Nguyễn Thị Loan Anh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 8 năm 2017

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Chân Tâm	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 2 năm 2018
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	bổ nhiệm ngày 6 tháng 3 năm 2017
Ông Nguyễn Thiện Chí	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 6 tháng 3 năm 2017
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
Bà Phạm Thị Hồng Hoa	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 2 năm 2018

### 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 Nguyễn Chân Tâm	từ ngày 5 tháng 2 năm 2018
Ông Trần Tựu	cho 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

(trước đây là Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Construction)

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons (“Công ty”), trước đây là Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Construction, hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng của 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 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 riêng kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Chân Tâm  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

Số tham chiếu: 61370334/19674623

## 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 riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons (“Công ty”), trước đây là Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Construction, được lập ngày 30 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 36, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng của 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng.

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 riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập để có được các thông tin đầy đủ về 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.


Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính riêng đó vào ngày 11 tháng 4 năm 2017.

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



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



Từ Thái Sơn  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1543-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 24)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.500.067.062.096</b>	<b>1.628.385.760.020</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>57.878.449.821</b>	<b>107.837.837.306</b>
111	1. Tiền		57.878.449.821	107.837.837.306
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>464.305.485.273</b>	<b>712.557.760.503</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	171.578.540.013	223.701.439.054
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	264.339.624.548	72.649.358.017
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	380.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	37.102.410.805	36.206.963.432
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(8.715.090.093)	-
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>945.768.208.892</b>	<b>759.785.064.398</b>
141	1. Hàng tồn kho		945.768.208.892	772.204.995.689
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(12.419.931.291)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>32.114.918.110</b>	<b>48.205.097.813</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	2.071.672.556	1.819.505.264
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		30.043.245.554	46.385.592.549
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>439.269.262.598</b>	<b>58.297.386.173</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>28.505.789.709</b>	<b>16.355.370.454</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	28.505.789.709	16.355.370.454
222	Nguyên giá		36.951.111.638	21.001.092.548
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(8.445.321.929)	(4.645.722.094)
<b>250</b>	<b>II. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>402.665.561.000</b>	<b>27.743.900.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	11.1	371.421.661.000	19.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	11.2	31.243.900.000	8.743.900.000
<b>260</b>	<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>8.097.911.889</b>	<b>14.198.115.719</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	8.097.911.889	14.198.115.719
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.939.336.324.694</b>	<b>1.686.683.146.193</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 24)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.468.395.632.790</b>	<b>1.410.993.007.387</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.324.235.039.857</b>	<b>1.409.174.069.384</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	309.041.908.324	154.015.889.596
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	637.015.613.111	1.130.206.409.578
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	17.867.804.092	9.189.815.081
314	4. Phải trả người lao động	14	18.945.828.000	8.912.745.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	10.021.066.581	8.134.012.963
319	6. Phải trả ngắn hạn khác		-	72.313.670
320	7. Vay ngắn hạn	16	331.342.819.749	98.642.883.496
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>144.160.592.933</b>	<b>1.818.938.003</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	13	141.953.429.817	-
338	2. Vay dài hạn	16	2.207.163.116	1.818.938.003
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>470.940.691.904</b>	<b>275.690.138.806</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>17.1</b>	<b>470.940.691.904</b>	<b>275.690.138.806</b>
411	1. Vốn cổ phần		250.000.000.000	200.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		250.000.000.000	200.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		45.000.000.000	20.000.000.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		175.940.691.904	55.690.138.806
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		55.690.138.806	5.384.481.522
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		120.250.553.098	50.305.657.284
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.939.336.324.694</b>	<b>1.686.683.146.193</b>



Vũ Thị Gái  
Người lập



Nguyễn Lê Xuân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Chân Tâm  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2018





BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	2.700.975.125.847	948.335.848.126
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	2.700.975.125.847	948.335.848.126
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	19	(2.517.386.564.580)	(876.066.810.417)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		183.588.561.267	72.269.037.709
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	18.107.514.384	7.704.689.941
22 23	6. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		(13.762.493.846) (13.762.493.846)	(4.127.357.405) (4.127.357.405)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20	(35.117.471.813)	(12.453.487.157)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		152.816.109.992	63.392.883.088
31	9. Thu nhập khác		107.383	971.075.793
32	10. Chi phí khác		(186.289.014)	(1.420.829.638)
40	11. Lỗ khác		(186.181.631)	(449.753.845)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		152.629.928.361	62.943.129.243
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	21.1	(32.379.375.263)	(12.637.471.959)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		120.250.553.098	50.305.657.284

  
Vũ Thị Gái  
Người lập

  
Nguyễn Lê Xuân  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Chân Tâm  
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 3 năm 2018

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 24)
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>152.629.928.362</b>	<b>62.943.129.243</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	10	3.799.599.835	2.269.958.796
03	Các khoản dự phòng		(3.704.841.198)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(12.852.880.000)	(6.889.547.217)
06	Chi phí lãi vay		13.762.493.846	4.127.357.405
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>153.634.300.845</b>	<b>62.450.898.227</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(127.025.031.911)	(580.500.328.576)
10	Tăng hàng tồn kho		(173.563.213.203)	(438.525.765.494)
11	Giảm (tăng) các khoản phải trả		(184.313.273.853)	1.316.761.675.456
12	Tăng (giảm) chi phí trả trước		5.848.036.538	(10.323.819.288)
14	Lãi vay đã trả		(13.762.493.846)	(4.127.357.405)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(23.751.637.373)	(6.806.115.295)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(362.933.312.803)</b>	<b>338.929.187.625</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		(15.950.019.090)	(8.884.711.818)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		-	81.818.182
23	Tiền chi cho vay		-	(651.700.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		380.000.000.000	287.700.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(374.921.661.000)	(16.243.900.000)
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		15.757.444.042	170.125.899
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>4.885.763.952</b>	<b>(388.876.667.737)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		75.000.000.000	100.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	16	434.936.616.942	142.036.533.900
34	Tiền trả nợ gốc vay	16	(201.848.455.576)	(90.915.032.957)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>308.088.161.366</b>	<b>151.121.500.943</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 24)
50	(Giảm) tăng tiền thuần trong năm		(49.959.387.485)	101.174.020.831
60	Tiền đầu năm		107.837.837.306	6.663.816.475
70	Tiền cuối năm	4	57.878.449.821	107.837.837.306

Vũ Thị Gái  
Người lập

Nguyễn Lê Xuân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Chân Tâm  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons (“Công ty”), trước đây là Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Construction, 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 các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ xây dựng, lắp đặt thiết bị và trang trí nội thất.

Công ty có trụ sở chính tại 53 Trần Quốc Thảo, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 2.585 người (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 1.209 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 lần lượt 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 (“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 vào ngày 29 tháng 12 năm 1999 và theo các giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Bình Triệu có trụ sở tọa lạc tại số 207C, đường Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Bình Triệu là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty nắm giữ 95,24% quyền sở hữu và 95,24% quyền biểu quyết tại Bình Triệu.

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 165 Trần Tuấn Khải, Phường 5, Quận 5, 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 2017, 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 31-33 Phan Huy Ích, 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 2017, Công ty nắm giữ 25,01% quyền sở hữu và 25,01% quyền biểu quyết tại Nam Công.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

### **2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

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

Báo cáo tài chính riêng của 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 riêng 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

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

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

### **2.4 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

#### 3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

#### 3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc 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 riêng.

#### 3.3 Hàng tồn kho

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

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

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	- 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 nguyên vật liệu và chi phí các công trình dở dang thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc 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 riêng.

#### 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 riêng 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

#### 3.5 *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, dụng cụ quản lý	3 năm
Khác	8 năm

#### 3.6 *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 riêng 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.

Chi phí công cụ dụng cụ sử dụng cho các công trình xây dựng được phân bổ từ một (1) đến hai (2) năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng.

#### 3.7 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào công ty con*

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

#### 3.8 *Dự phòng các khoản đầu tư*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc năm 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 riêng.

#### 3.9 *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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

#### 3.10 Các khoản dự phòng

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 Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 0,3% đến 1% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

#### 3.11 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm 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 riêng.

#### 3.12 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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.

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành.

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

*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.

*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 riêng 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.

**3.13 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi 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 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 riêng.

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.

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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

#### 3.13 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi 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.

#### 3.14 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của 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 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.

### 4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	6.206.432.788	5.400.365.634
Tiền gửi ngân hàng (*)	51.672.017.033	102.437.471.672
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>57.878.449.821</b>	<b>107.837.837.306</b>

(\*) Bao gồm trong tiền gửi ngân hàng là số tiền 11.000.000.000 VND đang được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Sài Gòn - Phòng giao dịch Kỳ Đồng phong tỏa theo Hợp đồng Bán Tài sản Chào giá Cạnh tranh Nguyên trạng toàn bộ dự án Chung cư Cao tầng Sông Đà - Thăng Long tại 94-96-98 Đường số 77, Phường Tân Quy, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 24)
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 22)	126.140.923.340	215.908.937.792
Phải thu các bên khác	45.437.616.673	7.792.501.262
- Công ty TNHH Đầu tư Việt Tâm	31.237.911.632	-
- Khác	14.199.705.041	7.792.501.262
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>171.578.540.013</b>	<b>223.701.439.054</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(8.715.090.093)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>162.863.449.920</b>	<b>223.701.439.054</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**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	-	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	8.715.090.093	-
Số cuối năm	<u>8.715.090.093</u>	<u>-</u>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên khác	246.359.128.558	68.778.187.164
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội	55.000.000.000	-
- Khác	191.359.128.558	68.778.187.164
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 22)	17.980.495.990	3.871.170.853
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>264.339.624.548</u>	<u>72.649.358.017</u>

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 24)
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	13.000.000.000	20.073.000.000
Lãi phải thu	4.630.000.000	7.534.564.042
Ký quỹ ngắn hạn	-	200.000.000
Khác	19.472.410.805	8.399.399.390
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>37.102.410.805</u>	<u>36.206.963.432</u>
Trong đó:		
<i>Phải thu các bên khác</i>	32.472.410.805	36.206.963.432
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 22)</i>	4.630.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 24)
Chi phí các công trình dở dang	925.456.039.734	765.118.525.909
Nguyên vật liệu	16.530.500.278	2.203.108.052
Công cụ dụng cụ	3.781.668.880	4.883.361.728
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>945.768.208.892</b>	<b>772.204.995.689</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(12.419.931.291)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>945.768.208.892</b>	<b>759.785.064.398</b>

*Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:*

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	12.419.931.291	12.419.931.291
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(12.419.931.291)	-
Số cuối năm	-	12.419.931.291

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công trình Khu dân cư Trung Sơn III-IV	144.288.817.688	143.259.229.999
Công trình Sky Center	117.059.131.773	265.969.766
Công trình Golden Bay	60.148.667.213	171.315.415.486
Công trình Lavita Garden	53.613.007.923	58.800.929.120
Công trình 8X Đầm Sen	52.521.371.252	41.606.632.471
Công trình Đăng Văn Bi	48.945.051.096	30.704.981.682
Công trình Melody Vũng Tàu	48.195.998.789	103.857.576.361
Khác	400.683.994.000	215.307.791.024
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>925.456.039.734</b>	<b>765.118.525.909</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i> <i>Số đầu năm</i> <i>(Đã điều chỉnh lại –</i> <i>Thuyết minh số 24)</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.071.672.556</b>	<b>1.819.505.264</b>
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	1.571.244.450	1.722.481.789
Khác	500.428.106	97.023.475
<b>Dài hạn</b>	<b>8.097.911.889</b>	<b>14.198.115.719</b>
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	8.042.662.404	13.947.889.737
Khác	55.249.485	250.225.982
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>10.169.584.445</u></b>	<b><u>16.017.620.983</u></b>

**Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons**  
(trước đây là Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Construction)

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	14.098.782.182	6.867.014.002	35.296.364	21.001.092.548
Mua mới trong năm	12.372.488.000	3.494.262.909	83.268.181	15.950.019.090
Số cuối năm	26.471.270.182	10.361.276.911	118.564.545	36.951.111.638
<b>Trong đó:</b>				
Đã khấu hao hết	-	663.219.422	-	663.219.422
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số đầu năm	(2.252.598.233)	(2.380.377.946)	(12.745.915)	(4.645.722.094)
Hao mòn trong năm	(2.679.121.127)	(1.102.041.784)	(18.436.924)	(3.799.599.835)
Số cuối năm	(4.931.719.360)	(3.482.419.730)	(31.182.839)	(8.445.321.929)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	11.846.183.949	4.486.636.056	22.550.449	16.355.370.454
Số cuối năm	21.539.550.822	6.878.857.181	87.381.706	28.505.789.709
<b>Trong đó:</b>				
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 16.2)	7.028.102.311	4.909.213.600	-	11.937.315.911



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 11.1)	371.421.661.000	19.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 11.2)	31.243.900.000	8.743.900.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>402.665.561.000</b>	<b>27.743.900.000</b>

### 11.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết khoản đầu tư của Công ty vào công ty con như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND
Công ty TNHH Hưng Thịnh Sài Gòn	-	-	63,33%	19.000.000.000
Bình Triệu (*)	95,24%	371.421.661.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>371.421.661.000</b>		<b>19.000.000.000</b>

(\*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 02/NQ-HIC-2017 ngày 30 tháng 5 năm 2017, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua việc Công ty mua 28.570.897 cổ phiếu của Bình Triệu với giá phát hành là 13.000 VND/cổ phiếu. Theo đó, vào ngày 8 tháng 9 năm 2017, Công ty đã thanh toán số tiền 371.421.661.000 VND để mua toàn bộ số cổ phần nêu trên và tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Bình Triệu là 95,24%.

### 11.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư thực tế của Công ty vào các công ty liên kết như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND
Vinatex	44,16%	8.743.900.000	44,16%	8.743.900.000
Nam Công	25,01%	22.500.000.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>31.243.900.000</b>		<b>8.743.900.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	280.018.853.416	68.959.667.852
- Công ty TNHH Bê Tông Mê Kông	47.928.942.275	15.485.652.500
- Công ty TNHH Thành Nguyên Phát	29.196.261.200	-
- Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng Thanh Vinh	24.981.351.675	5.139.335.255
- Khác	177.912.298.266	48.334.680.097
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 22)	29.023.054.908	85.056.221.744
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>309.041.908.324</u></b>	<b><u>154.015.889.596</u></b>

**13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>637.015.613.111</b>	<b>1.130.206.409.578</b>
Tạm ứng từ các bên liên quan (Thuyết minh số 22)	576.396.593.501	1.060.812.283.548
Các khách hàng khác	60.619.019.610	69.394.126.030
<b>Dài hạn</b>	<b>141.953.429.817</b>	<b>-</b>
Tạm ứng từ các bên liên quan (Thuyết minh số 22)	141.953.429.817	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>778.969.042.928</u></b>	<b><u>1.130.206.409.578</u></b>

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

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.138.532.840	32.379.375.263	(23.751.637.373)	17.766.270.730
Thuế thu nhập cá nhân	51.282.241	641.583.158	(591.332.037)	101.533.362
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.189.815.081</u></b>	<b><u>33.020.958.421</u></b>	<b><u>(24.342.969.410)</u></b>	<b><u>17.867.804.092</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 24)
Chi phí phải trả dự án đang thực hiện	9.041.560.257	8.134.012.963
Chi phí lãi vay	615.506.324	-
Dịch vụ thuê ngoài	364.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>10.021.066.581</u></b>	<b><u>8.134.012.963</u></b>

**16. VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>331.342.819.749</b>	<b>98.642.883.496</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 16.1)	328.200.516.973	96.317.979.496
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 16.2)	3.142.302.776	2.324.904.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>2.207.163.116</b>	<b>1.818.938.003</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 16.2)	2.207.163.116	1.818.938.003
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>333.549.982.865</u></b>	<b><u>100.461.821.499</u></b>

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

	VND
	Vay ngân hàng
Số đầu năm	100.461.821.499
Tiền thu từ đi vay	434.936.616.942
Tiền chi trả nợ gốc vay	<u>(201.848.455.576)</u>
Số cuối năm	<b><u>333.549.982.865</u></b>

**Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons**  
(trước đây là Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Construction)

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**16. VAY** (tiếp theo)

**16.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng**

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 cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo
VND				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh	95.664.917.247	Từ ngày 19 tháng 3 năm 2018 đến ngày 12 tháng 6 năm 2018	8,8% - 9%	- 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  - Căn hộ chung cư số 9.2, tầng 10, Chung cư Thiên Nam, 7A/162 Thành Thái, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Lê Hồng Việt và Nguyễn Thị Mai Thanh  - 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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình	41.499.316.879	Từ ngày 11 tháng 6 năm 2018 đến ngày 16 tháng 8 năm 2018	9%	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 Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	58.987.664.858	Từ ngày 30 tháng 3 năm 2018 đến ngày 30 tháng 6 năm 2018	8,5%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 891-12 và 891-11 ở bản đồ thứ 6, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư Việt Tâm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	132.048.617.989	Từ ngày 13 tháng 4 năm 2018 đến ngày 11 tháng 9 năm 2018	9,4%	Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Chung cư Cựm 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 Công ty và Công ty TNHH Đầu tư Việt Tâm
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>328.200.516.973</b>			

**Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons**  
(trước đây là Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Construction)

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**16. VAY** (tiếp theo)

**16.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng**

Công ty có các khoản vay dài hạn từ ngân hàng nhằm mục đích mua sắm tài sản cố định. Chi tiết các khoản vay được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 4	249.993.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2019	10,55%	Phương tiện vận tải có giá trị là 643.460.428 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt - Chi nhánh Sài Gòn	625.640.000	Từ ngày 7 tháng 1 năm 2019 đến ngày 28 tháng 12 năm 2019	7,0% - 12%	Máy móc thiết bị có giá trị là 1.370.831.491 VND và phương tiện vận tải có giá trị là 596.372.716 VND
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng	657.000.000	Ngày 29 tháng 7 năm 2018	7,2% - 10,2%	Máy móc thiết bị trị giá 2.820.395.820 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu - Phòng giao dịch Kỳ Đồng	10.625.000	Ngày 9 tháng 1 năm 2018	12,70%	Phương tiện vận tải có giá trị là 417.359.715 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh	3.806.207.892	Từ ngày 11 tháng 7 năm 2019 đến ngày 9 tháng 10 năm 2021	9,4% - 10,3%	Máy móc thiết bị có giá trị là 2.836.875.000 VND và phương tiện vận tải có giá trị là 3.252.020.741 VND
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.349.465.892</b>			

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả  
Vay dài hạn

3.142.302.776  
2.207.163.116



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

## 17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
VND				
<b>Năm trước</b>				
Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 24)	100.000.000.000	-	5.384.481.522	105.384.481.522
Vốn góp	100.000.000.000	20.000.000.000	-	120.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	50.305.657.284	50.305.657.284
Số cuối năm	<u>200.000.000.000</u>	<u>20.000.000.000</u>	<u>55.690.138.806</u>	<u>275.690.138.806</u>
<b>Năm nay</b>				
Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 24)	200.000.000.000	20.000.000.000	55.690.138.806	275.690.138.806
Vốn góp	50.000.000.000	25.000.000.000	-	75.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	120.250.553.098	120.250.553.098
Số cuối năm	<u>250.000.000.000</u>	<u>45.000.000.000</u>	<u>175.940.691.904</u>	<u>470.940.691.904</u>

### 17.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	25.000.000	20.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>25.000.000</i>	<i>20.000.000</i>
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	25.000.000	20.000.000

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu năm	200.000.000.000	100.000.000.000
Phát hành cổ phiếu	50.000.000.000	100.000.000.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>250.000.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>

**18. DOANH THU**

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

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	2.696.297.259.381	937.920.001.773
Doanh thu dịch vụ khác	4.677.866.466	6.550.441.549
Doanh thu bán hàng	-	3.865.404.804
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.700.975.125.847</b>	<b>948.335.848.126</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 22)</i>	<i>2.269.599.114.492</i>	<i>820.620.948.459</i>
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	<i>431.376.011.355</i>	<i>127.714.899.667</i>

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

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành đang thực hiện	2.677.934.648.413	598.335.535.430
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	18.362.610.968	339.584.466.343
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.696.297.259.381</b>	<b>937.920.001.773</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**18. DOANH THU** (tiếp theo)

**18.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi cho vay	11.899.000.000	7.534.564.042
Lãi tiền gửi	5.254.634.384	170.125.899
Cổ tức	953.880.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.107.514.384</b>	<b>7.704.689.941</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 22)</i>	<i>16.529.000.000</i>	<i>7.534.564.042</i>
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	<i>1.578.514.384</i>	<i>170.125.899</i>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	2.526.878.420.842	867.931.052.831
Giá vốn dịch vụ khác	2.928.075.029	3.687.810.093
Giá vốn khác	-	4.447.947.493
Hoàn nhập dự phòng	(12.419.931.291)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.517.386.564.580</b>	<b>876.066.810.417</b>

**20. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	18.037.061.392	9.891.943.941
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.352.854.186	718.535.648
Chi phí khấu hao và hao mòn	443.086.165	449.487.732
Chi phí khác	6.284.470.070	1.393.519.836
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.117.471.813</b>	<b>12.453.487.157</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

## 21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong năm nay là 20% thu nhập chịu thuế (2016: 20%).

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

### 21.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.232.368.100	12.637.471.959
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	147.007.163	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32.379.375.263</b>	<b>12.637.471.959</b>

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

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>152.629.928.361</b>	<b>62.943.129.243</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty (20%)	30.525.985.672	12.588.625.849
<i>Các khoản điều chỉnh :</i>		
Chi phí không được trừ	1.888.961.748	49.210.317
Các khoản phạt	8.196.680	-
Lãi từ hoạt động kinh doanh không tính thuế	(190.776.000)	(364.207)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu kỳ trước	147.007.163	-
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính kỳ hiện hành</b>	<b>32.379.375.263</b>	<b>12.637.471.959</b>

### 21.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay 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	1.730.046.033.820	818.969.158.929
		Cung cấp dịch vụ	2.154.673.680	-
		Lãi cho vay	9.174.000.000	5.209.564.042
		Nhận lại tiền cho vay	271.000.000.000	280.700.000.000
		Mua nguyên vật liệu Cho vay	198.457.887.155	74.135.727.785
			-	551.700.000.000
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu	Công ty con	Góp vốn	371.421.661.000	-
		Tiền lãi	4.630.000.000	-
Công ty Cổ phần Khải Huy Quân	Bên liên quan	Xây dựng công trình	390.186.279.681	-
Công ty Cổ phần Ngôi sao Gia Định	Bên liên quan	Xây dựng công trình	145.687.127.311	-
		Mua nguyên vật liệu	1.226.946.409	-
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Bên liên quan	Nhận lại tiền cho vay	100.000.000.000	-
		Lãi cho vay	2.725.000.000	2.325.000.000
		Mua nguyên vật liệu	8.992.904.564	4.090.509.909
		Thi công công trình	-	1.651.789.530
Công ty Cổ phần Nam Công	Công ty liên kết	Mua nguyên vật liệu	62.244.522.499	-
Công ty TNHH Hưng Thịnh Sài Gòn	Bên liên quan	Nhận lại tiền cho mượn	5.000.000.000	-
		Cho mượn	-	5.000.000.000
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	840.000.000	-
		Mua nguyên vật liệu	2.463.262.440	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Bên liên quan	Nhận lại tiền cho mượn	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Hải Nhân	Bên liên quan	Xây dựng công trình	585.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinatex	Công ty liên kết	Cổ tức	953.880.000	-
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	Bên liên quan	Mua nguyên vật liệu	49.090.909	-

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Cho vay	-	271.000.000.000
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Bên liên quan	Cho vay	-	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Bên liên quan	Cho vay	-	4.000.000.000
Công ty TNHH Hưng Thịnh Sài Gòn	Bên liên quan	Cho vay	-	5.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b>380.000.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**22. 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 thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Phải thu dịch vụ xây dựng	125.678.923.340	129.633.338.542	
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Bên liên quan	Phải thu dịch vụ xây dựng	462.000.000	-	
Công ty Cổ phần Khải Huy Quân	Bên liên quan	Phải thu dịch vụ xây dựng	-	86.102.000.000	
Công ty Cổ phần Hải Nhân	Bên liên quan	Phải thu dịch vụ xây dựng	-	89.600.000	
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nam Hưng Thịnh	Bên liên quan	Phải thu dịch vụ xây dựng	-	83.999.250	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>126.140.923.340</u></b>	<b><u>215.908.937.792</u></b>	
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>					
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Bên liên quan	Tạm ứng	16.942.114.560	2.013.877.182	
Công ty Cổ phần Nam Công	Công ty liên kết	Tạm ứng	1.038.381.430	1.857.293.671	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>17.980.495.990</u></b>	<b><u>3.871.170.853</u></b>	
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>					
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu	Công ty con	Tiền lãi	4.630.000.000	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**22. 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 Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Mua nguyên vật liệu	12.727.339.619	78.660.025.364
Công ty Cổ phần Nam Công	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	14.212.081.683	4.558.755.808
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định	Bên liên quan	Mua nguyên vật liệu	1.447.731.556	-
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Bên liên quan	Mua dịch vụ	150.607.050	233.255.000
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Bên liên quan	Mua dịch vụ	485.295.000	1.604.185.572
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>29.023.054.908</u></b>	<b><u>85.056.221.744</u></b>
<b><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Nhận tạm ứng	451.772.417.088	608.276.570.613
Công ty Cổ phần Khải Huy Quân	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	124.624.176.413	452.535.712.935
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>576.396.593.501</u></b>	<b><u>1.060.812.283.548</u></b>
<b><i>Người mua trả tiền trước dài hạn</i></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 Khải Huy Quân	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	4.441.830.872	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	30.567.740.192	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>141.953.429.817</u></b>	<b><u>-</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

## 23. CÁC CAM KẾT

### *Cam kết thuê hoạt động*

Công ty hiện đang thuê mặt bằng và văn phòng theo 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 hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số đầu năm	Số cuối năm
Đến 1 năm	<u>220.000.000</u>	<u>-</u>

## 24. ĐIỀU CHỈNH SAI SÓT CỦA NĂM TRƯỚC VÀ PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, Ban Tổng Giám đốc đã điều chỉnh hồi tố các sai sót đối với một số khoản mục sau đây nhằm phản ánh hợp lý hơn tình hình tài chính riêng và kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty trong các năm trước:

### *Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Trong năm, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá lại lợi ích kinh tế phát sinh từ các hợp đồng xây dựng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 theo các quy định hiện hành. Theo đó, Công ty đã trích lập bổ sung dự phòng giảm giá hàng tồn kho bằng cách ghi giảm khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" và tăng khoản mục "Dự phòng giảm giá hàng tồn kho" vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 với cùng số tiền là 12.419.931.291 VND.

Ảnh hưởng của các khoản mục được điều chỉnh hồi tố nêu trên đối với khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" được tóm tắt như sau:

	VND
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được trình bày trước đây	17.804.412.813
Ảnh hưởng của điều chỉnh hồi tố:	
<i>Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho</i>	<u>(12.419.931.291)</u>
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sau điều chỉnh hồi tố	<u>5.384.481.522</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**24. ĐIỀU CHỈNH SAI SÓT CỦA NĂM TRƯỚC VÀ PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG**  
(tiếp theo)

Ngoài các điều chỉnh hồi tố nêu trên, một vài dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính riêng của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính riêng của năm nay. Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố và phân loại lại được trình bày sau đây:

	Số đầu năm (trình bày trước đây)	Ảnh hưởng của điều chỉnh hoặc phân loại lại		VND
				Số đầu năm
		Điều chỉnh hồi tố	Phân loại lại	(trình bày lại)
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG</b>				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	231.236.003.096	-	(7.534.564.042)	223.701.439.054
Phải thu về cho vay ngắn hạn	376.000.000.000	-	4.000.000.000	380.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	28.672.399.390	-	7.534.564.042	36.206.963.432
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(12.419.931.291)	-	(12.419.931.291)
Chi phí trả trước ngắn hạn	1.250.972.206	-	568.533.058	1.819.505.264
Phải thu về cho vay dài hạn	4.000.000.000	-	(4.000.000.000)	-
Chi phí trả trước dài hạn	14.766.648.777	-	(568.533.058)	14.198.115.719
Chi phí phải trả ngắn hạn	-	-	8.134.012.963	8.134.012.963
Phải trả ngắn hạn khác	8.206.326.633	-	(8.134.012.963)	72.313.670
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	68.110.070.097	(12.419.931.291)	-	55.690.138.806
<b>BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG</b>				
Tăng các khoản phải thu	(460.103.270.407)	-	(120.397.058.169)	(580.500.328.576)
Tăng các khoản phải trả	824.830.053.245	-	491.931.622.211	1.316.761.675.456
Tiền chi cho vay	-	-	(651.700.000.000)	(651.700.000.000)
Tiền thu hồi cho vay	-	-	287.700.000.000	287.700.000.000
Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia	7.704.689.941	-	(7.534.564.042)	170.125.899

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**25. 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 riêng của Công ty.

\_\_\_\_\_  
Vũ Thị Gái  
Người lập

\_\_\_\_\_  
Nguyễn Lê Xuân  
Kế toán trưởng



\_\_\_\_\_  
Nguyễn Chân Tâm  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

