

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất                 | 5 - 6        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 7 - 8        |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 9 - 10       |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất        | 11 - 43      |

305  
CÔNG  
CỔ  
ỨNG  
IN  
3-T

# 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 hợp nhất Công ty và các công ty con ("Nhóm 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 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 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Chân Tâm  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 4 năm 2018



Số tham chiếu: 61370334/19674623-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"), trước đây là Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Construction, và công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 10 tháng 4 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 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 2017, 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.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất đó vào ngày 12 tháng 4 năm 2017.

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



Hàng Nhật Quang  
Pho 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 22 tháng 5 năm 2018

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

VND

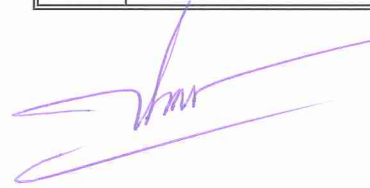
| Mã số      | TÀI SẢN                                     | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm<br>(Đã điều chỉnh lại –<br>Thuyết minh số 29) |
|------------|---|-------------|--------------------------|--|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  |             | <b>3.726.809.074.518</b> | <b>1.628.331.653.573</b>                                 |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền</b>                              | <b>5</b>    | <b>432.582.670.136</b>   | <b>112.770.224.843</b>                                   |
| 111        | 1. Tiền                                     |             | 432.582.670.136          | 112.770.224.843  |
| <b>130</b> | <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>1.711.573.972.389</b> | <b>707.567.760.503</b>                                   |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 6           | 172.611.773.987          | 223.701.439.054  |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 7           | 945.724.624.548          | 72.659.358.017   |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn             |             | -                        | 375.000.000.000  |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                   | 8           | 602.985.897.921          | 36.206.963.432   |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | 6           | (9.748.324.067)          | -  |
| <b>140</b> | <b>III. Hàng tồn kho</b>                    | <b>9</b>    | <b>1.463.742.140.327</b> | <b>759.785.064.398</b>                                   |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                             |             | 1.463.742.140.327        | 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>118.910.291.666</b>   | <b>48.208.603.829</b>                                    |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               | 10          | 88.824.605.430           | 1.819.505.264  |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                  |             | 30.043.245.554           | 46.389.098.565   |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước |             | 42.440.682               | -  |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   |             | <b>134.515.931.550</b>   | <b>70.353.157.180</b>                                    |
| <b>210</b> | <b>I. Khoản phải thu dài hạn</b>            |             | <b>28.700.000.000</b>    | <b>-</b>   |
| 216        | 1. Phải thu dài hạn khác                    | 8           | 28.700.000.000           | -  |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                  |             | <b>28.505.789.709</b>    | <b>45.848.727.462</b>                                    |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                 | 11          | 28.505.789.709           | 16.355.370.454   |
| 222        | Nguyên giá                                  |             | 36.987.475.274           | 21.001.092.548   |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                     |             | (8.481.685.565)          | (4.645.722.094)  |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                  |             | -                        | 29.493.357.008   |
| 228        | Nguyên giá                                  |             | -                        | 29.493.357.008   |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                      |             | -                        | -  |
| <b>250</b> | <b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>        |             | <b>32.028.814.761</b>    | <b>10.306.313.999</b>                                    |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên kết              | 12          | 32.028.814.761           | 10.306.313.999   |
| <b>260</b> | <b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>             |             | <b>45.281.327.080</b>    | <b>14.198.115.719</b>                                    |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                | 10          | 8.097.911.889            | 14.198.115.719   |
| 262        | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại           | 25.3        | 5.719.252.973            | -  |
| 269        | 3. Lợi thế thương mại                       | 13          | 31.464.162.218           | -  |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                    |             | <b>3.861.325.006.068</b> | <b>1.698.684.810.753</b>                                 |




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

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN   | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm<br>(Đã điều chỉnh lại –<br>Thuyết minh số 29) |
|------------|---|-------------|--------------------------|--|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>   |             | <b>3.382.724.726.487</b> | <b>1.410.993.007.387</b>                                 |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>   |             | <b>2.918.564.133.554</b> | <b>1.409.174.069.384</b>                                 |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 14          | 309.578.013.473          | 154.015.889.596  |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 15          | 952.261.690.579          | 1.130.206.409.578  |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 16          | 382.280.080.072          | 9.189.815.081  |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                                    | 17          | 18.945.828.000           | 8.912.745.000  |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 17          | 220.685.343.320          | 8.134.012.963  |
| 319        | 6. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 18          | 543.470.358.361          | 72.313.670   |
| 320        | 7. Vay ngắn hạn   | 19          | 491.342.819.749          | 98.642.883.496   |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>   |             | <b>464.160.592.933</b>   | <b>1.818.938.003</b>                                     |
| 332        | 1. Người mua trả tiền trước dài hạn                           | 15          | 141.953.429.817          | -  |
| 338        | 2. Vay dài hạn  | 19          | 322.207.163.116          | 1.818.938.003  |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      |             | <b>478.600.279.581</b>   | <b>287.691.803.366</b>                                   |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      |             | <b>478.600.279.581</b>   | <b>287.691.803.366</b>                                   |
| 411        | 1. Vốn cổ phần  | 20.1        | 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                                       | 20.1        | 45.000.000.000           | 20.000.000.000   |
| 421        | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          | 20.1        | 167.064.215.788          | 56.897.411.494   |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 56.897.411.494           | 5.900.746.944  |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                   |             | 110.166.804.294          | 50.996.664.550   |
| 429        | 4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                            | 21          | 16.536.063.793           | 10.794.391.872   |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                    |             | <b>3.861.325.006.068</b> | <b>1.698.684.810.753</b>                                 |

  
Vũ Thị Gái  
Người lập

  
Nguyễn Lê Xuân  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Chân Tâm  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2018

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
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       | 22.1        | 2.700.975.125.847   | 948.335.848.126   |
| 10    | 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 22.1        | 2.700.975.125.847   | 948.335.848.126   |
| 11    | 3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 23          | (2.520.295.618.956) | (876.066.810.417) |
| 20    | 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 180.679.506.891     | 72.269.037.709    |
| 21    | 5. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 22.2        | 18.195.671.615      | 7.704.893.653     |
| 22    | 6. Chi phí tài chính                               |             | (22.578.078.921)    | (4.127.357.405)   |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | (22.578.078.921)    | (4.127.357.405)   |
| 24    | 7. Phần lãi trong công ty liên kết                 |             | 176.380.762         | 1.020.489.934     |
| 26    | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 24          | (36.120.114.070)    | (12.492.615.837)  |
| 30    | 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh         |             | 140.353.366.277     | 64.374.448.054    |
| 31    | 10. Thu nhập khác                                  |             | 22.912.383          | 971.075.793       |
| 32    | 11. Chi phí khác                                   |             | (539.175.515)       | (1.902.140.462)   |
| 40    | 12. Lỗ khác  |             | (516.263.132)       | (931.064.669)     |
| 50    | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 139.837.103.145     | 63.443.383.385    |
| 51    | 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 25.1        | (32.379.375.263)    | (12.637.471.959)  |
| 52    | 15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                    | 25.3        | 2.292.112.071       | -                 |
| 60    | 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | 109.749.839.953     | 50.805.911.426    |

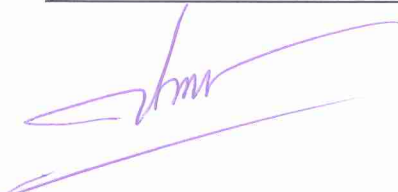
170  
TY  
AN  
HINH  
IS  
CHINH



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT** (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      |
|-------|---|-------------|-----------------|----------------|
| 61    | 17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ       |             | 110.166.804.294 | 50.996.664.550 |
| 62    | 18. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát |             | (416.964.341)   | (190.753.124)  |
| 70    | 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                | 27          | 5.006           | 4.197          |
| 71    | 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu              | 27          | 5.006           | 4.197          |

  
Vũ Thị Gái  
Người lập

  
Nguyễn Lê Xuân  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Chân Tâm  
Tổng Giám đốc



Ngày 10 tháng 4 năm 2018

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

VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Năm nay                  | Năm trước<br>(Đã điều chỉnh lại –<br>Thuyết minh số 29) |
|-----------|---|-------------|--------------------------|---|
| <b>01</b> | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b><br><b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> |             | <b>139.837.103.145</b>   | <b>63.443.383.385</b>                                   |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>  |             |                          |   |
| 02        | Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)                                      | 11, 13      | 4.606.373.225            | 2.273.125.317   |
| 03        | Các khoản dự phòng  |             | (3.704.841.198)          | -   |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư   |             | (17.418.172.377)         | (7.428.930.039)   |
| 06        | Chi phí lãi vay   |             | 22.578.078.921           | 4.127.357.405   |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                          |             | <b>145.898.541.716</b>   | <b>62.414.936.068</b>                                   |
| 09        | Tăng các khoản phải thu   |             | (232.230.932.262)        | (91.114.747.063)  |
| 10        | Tăng hàng tồn kho   |             | (332.416.192.734)        | (438.525.765.494)                                       |
| 11        | Tăng các khoản phải trả   |             | 176.171.531.967          | 824.844.239.927   |
| 12        | Giảm (tăng) chi phí trả trước   |             | (80.904.896.336)         | (10.323.819.288)  |
| 14        | Lãi vay đã trả  |             | (21.962.572.597)         | (4.127.357.405)   |
| 15        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 16          | (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>(369.196.157.619)</b> | <b>336.361.371.450</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  |             | 375.000.000.000          | 287.700.000.000   |
| 25        | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   |             | (22.500.000.000)         | (8.743.900.000)   |
| 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   |             | 24.870.460.636           | 170.329.611   |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>                                |             | <b>380.920.441.546</b>   | <b>(381.376.464.025)</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  | 19          | 434.936.616.942          | 142.036.533.900   |
| 34        | Tiền trả nợ gốc vay   | 19          | (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>                                  |

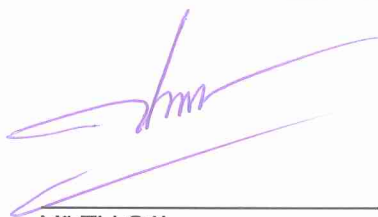
**Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons**  
(trước đây là Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Construction)

B03-DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT** (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<br>(Đã điều chỉnh lại –<br>Thuyết minh số 29) |
|-------|---------------------------------|-------------|-----------------|---|
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong năm |             | 319.812.445.293 | 106.106.408.368   |
| 60    | Tiền đầu năm                    |             | 112.770.224.843 | 6.663.816.475   |
| 70    | Tiền cuối năm                   | 5           | 432.582.670.136 | 112.770.224.843   |



Vũ Thị Gái  
Người lập



Nguyễn Lê Xuân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Chân Tâm  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
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, trước đây là Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Construction, ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102056613 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp 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.

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

Số lượng nhân viên của Nhóm 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 ("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 2017, 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 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 69, 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 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

## **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 2017.

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

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi các cổ đông của 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.

1717  
GTY  
HÂN  
THỊ  
ONS  
HỒ C



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

#### **3.3 Hàng tồn kho**

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

##### *Hàng tồn kho 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.

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 năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 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)**

#### **3.4 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 hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa 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.

##### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Nhóm Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ khi có thời gian sử dụng vô thời hạn.

#### **3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc    | 6 - 42 năm |
| Máy móc, thiết bị         | 3 - 10 năm |
| Phương tiện vận tải       | 6 - 8 năm  |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 3 - 5 năm  |
| Tài sản khác              | 5 - 6 năm  |

#### **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.

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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.8 *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.

Khi nghiệp vụ mua công ty con không được xác định là một giao dịch mua doanh nghiệp, thì sẽ được xem là giao dịch mua tài sản mà không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh. Theo đó, chi phí mua sẽ được phân bổ cho các tài sản và nợ có thể xác định được dựa trên giá trị hợp lý tương đối của chúng tại ngày mua. Do vậy, không phát sinh lợi thế thương mại từ giao dịch này.

#### 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.

Báo cáo tài chính của các công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

#### **3.9 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

##### *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 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.

#### **3.12 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 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 hợp nhất.

#### **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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

#### **3.14 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.

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 kỳ kế toán 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.

##### *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.

##### *Tiền cho thuê*

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 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)**

#### **3.15 Thuế**

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

#### **3.16 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.17 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.

### 4. HỢP NHẤT KINH DOANH

#### 4.1 Mua cổ phần CKXD Bình Triệu

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 02/NQ-HIC-2017 ngày 30 tháng 5 năm 2017, Hội đồng Quản trị thông qua việc Công ty mua 28.570.897 cổ phiếu của CKXD Bình Triệu với giá 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 CKXD Bình Triệu là 95,24%.

Giá trị hợp lý tạm thời được xác định của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của CKXD Bình Triệu tại ngày hợp nhất được trình bày dưới đây:

|  | VND   |
|--|---|
|  | <i>Giá trị hợp lý tạm thời được xác định tại ngày mua</i> |
| <b>Tài sản</b>   |   |
| Tiền   | 455.971.460.573   |
| Các khoản phải thu ngắn hạn  | 1.091.311.367.813   |
| Hàng tồn kho   | 359.120.951.904   |
| Các tài sản khác   | 3.427.140.902   |
|  | <b>1.909.830.921.192</b>                                  |
| <b>Nợ phải trả</b>   |   |
| Các khoản nợ phải trả khác   | 1.073.729.781.553   |
| Vay  | 480.000.000.000   |
|  | <b>1.553.729.781.553</b>                                  |
| <b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý được xác định tạm thời</b> | <b>356.101.139.639</b>                                    |
| Phần tài sản thuần thuộc các cổ đông không kiểm soát                 | 16.950.414.247  |
| Phần tài sản thuần đã mua  | 339.150.725.392   |
| Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh                            | 32.270.935.608  |
| <b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>                              | <b>371.421.661.000</b>                                    |



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

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**

**4.2 Chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Hưng Thịnh Sài Gòn (“HTSG”)**

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12NQ-HĐQT/2017 ngày 9 tháng 12 năm 2017, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc chuyển nhượng 63,93% phần vốn góp tại HTSG với giá chuyển nhượng là 20.000.000.000 VND. Theo đó, Nhóm Công ty đã ghi nhận lợi nhuận từ việc chuyển nhượng phần vốn góp nêu trên vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất với số tiền là 859.775.021 VND (Thuyết minh số 22.2).

**5. TIỀN**

|                        | VND                           |                               |
|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                        | Số cuối năm                   | Số đầu năm                    |
| Tiền mặt               | 6.391.916.217                 | 10.287.792.834                |
| Tiền gửi ngân hàng (*) | 426.190.753.919               | 102.482.432.009               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>       | <b><u>432.582.670.136</u></b> | <b><u>112.770.224.843</u></b> |

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

- 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; và
- Số tiền 371.008.958.025 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 Công ty, là chủ đầu tư.

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

|  | VND                           |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | Số cuối năm                   | Số đầu năm                    |
| Phải thu từ các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 26) | 126.140.923.340               | 215.908.937.792               |
| Phải thu từ các bên khác                             | 46.470.850.647                | 7.792.501.262                 |
| Công ty TNHH Đầu tư Việt Tâm                         | 31.237.911.632                | -                             |
| Khác   | 15.232.939.015                | 7.792.501.262                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b><u>172.611.773.987</u></b> | <b><u>223.701.439.054</u></b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                   | (9.748.324.067)               | -                             |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                 | <b><u>162.863.449.920</u></b> | <b><u>223.701.439.054</u></b> |

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

**6. 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        | -         |
| Mua công ty con              | 1.033.233.974        | -         |
| Số cuối năm                  | <b>9.748.324.067</b> | -         |

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

|  | VND                    |                       |
|--|------------------------|-----------------------|
|  | Số cuối năm            | Số đầu năm            |
| Trả trước cho các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 26) | 699.280.495.990        | 2.013.877.182         |
| Trả trước cho các bên khác                             | 246.444.128.558        | 70.645.480.835        |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội                  | 55.000.000.000         | -                     |
| Khác   | 191.444.128.558        | 70.645.480.835        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b>945.724.624.548</b> | <b>72.659.358.017</b> |

**8. PHẢI THU KHÁC**

|  | VND                    |                       |
|--|------------------------|-----------------------|
|  | Số cuối năm            | Số đầu năm            |
| <b>Ngắn hạn</b>                                | <b>602.985.897.921</b> | <b>36.206.963.432</b> |
| Phải thu tiền thu hộ bán và đặt cọc các căn hộ |                        |                       |
| Dự án Richmond City                            | 540.377.700.488        | -                     |
| Phải thu tiền thuế                             | 29.935.786.628         | -                     |
| Tạm ứng cho nhân viên                          | 13.200.000.000         | 20.073.000.000        |
| Lãi cho vay                                    | -                      | 7.534.564.042         |
| Khác   | 19.472.410.805         | 8.599.399.390         |
| Trong đó:                                      |                        |                       |
| Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 26)     | 540.577.700.488        | 7.534.564.042         |
| Phải thu các bên khác                          | 62.408.197.433         | 28.672.399.390        |
| <b>Dài hạn</b>                                 | <b>28.700.000.000</b>  | -                     |
| Ký quỹ, ký cược (*)                            | 28.700.000.000         | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>631.685.897.921</b> | <b>36.206.963.432</b> |

(\*) Theo Công văn số 6549/SKHĐT-ĐKĐT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh – Sở Kế hoạch 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.

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

**9. HÀNG TỒN KHO**

|                                     | VND                      |  |
|-------------------------------------|--------------------------|--|
|                                     | Số cuối năm              | Số đầu năm<br>(Đã điều chỉnh lại –<br>Thuyết minh số 24) |
| Bất động sản dở dang (*)            | 561.865.536.451          | -  |
| Chi phí các công trình dở dang (**) | 881.564.434.718          | 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>1.463.742.140.327</b> | <b>772.204.995.689</b>                                   |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho      | -                        | (12.419.931.291)   |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                | <b>1.463.742.140.327</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 |

(\*) Bất động sản dở dang là toàn bộ chi phí liên quan đến Dự án Chung cư Cao tầng kết hợp Thương mại, Dịch vụ, Văn phòng (“Richmond City”) với chi tiết như sau:

|  | VND                    |            |
|--|------------------------|------------|
|  | Số cuối năm            | Số đầu năm |
| Chi phí tiền sử dụng đất                         | 340.200.163.042        | -          |
| Chi phí xây dựng                                 | 183.566.504.777        | -          |
| Chi phí tư vấn quản lý, giám sát, thiết kế dự án | 12.775.427.698         | -          |
| Chi phí lãi vay                                  | 2.589.748.259          | -          |
| Chi phí khác                                     | 22.733.692.675         | -          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                 | <b>561.865.536.451</b> | <b>-</b>   |

Toàn bộ Dự án Richmond City đã được thế chấp cho khoản vay của ngân hàng (Thuyết minh số 19.2).

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

|  | VND                    |                        |
|--|------------------------|------------------------|
|  | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Công trình 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 Vững Tàu             | 48.195.998.789         | 103.857.576.361        |
| Khác                                   | 356.792.388.984        | 215.307.791.024        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>881.564.434.718</b> | <b>765.118.525.909</b> |



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

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                    | <i>Số cuối năm</i>           | <i>VND</i><br><i>Số đầu năm</i><br><i>(Đã điều chỉnh lại –</i><br><i>Thuyết minh số 24)</i> |
|------------------------------------|------------------------------|---|
| <b>Ngắn hạn</b>                    | <b>88.824.605.430</b>        | <b>1.819.505.264</b>  |
| Chi phí môi giới                   | 52.002.909.660               | -   |
| Chi phí chiết khấu thanh toán      | 34.750.023.214               | -   |
| 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>96.922.517.319</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/HN

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

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|  | Máy móc<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải, truyền dẫn | Thiết bị<br>văn phòng | Tổng cộng       |
|--|---------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| <b>Nguyên giá:</b>                                   |                     |                                    |                       |                 |
| Số đầu năm   | 14.098.782.182      | 6.867.014.002                      | 35.296.364            | 21.001.092.548  |
| Tăng từ mua công ty con                              | 36.363.636          | -                                  | -                     | 36.363.636      |
| Mua mới trong năm                                    | 12.372.488.000      | 3.494.262.909                      | 83.268.181            | 15.950.019.090  |
| Số cuối năm  | 26.507.633.818      | 10.361.276.911                     | 118.564.545           | 36.987.475.274  |
| <b>Trong đó:</b>                                     |                     |                                    |                       |                 |
| Đã khấu hao hết                                      | 36.363.636          | 663.219.422                        | -                     | 699.583.058     |
| <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) |
| Tăng từ mua công ty con                              | (36.363.636)        | -                                  | -                     | (36.363.636)    |
| Khấu hao trong năm                                   | (2.679.121.127)     | (1.102.041.784)                    | (18.436.924)          | (3.799.599.835) |
| Số cuối năm  | (4.968.082.996)     | (3.482.419.730)                    | (31.182.839)          | (8.481.685.565) |
| <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<br>(Thuyết minh số 19.2) | 7.028.102.311       | 4.909.213.600                      | -                     | 11.937.315.911  |



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

**12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

|                  | Số cuối năm     |                       | Số đầu năm      |                       | VND |
|------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----|
|                  | Tỷ lệ<br>sở hữu | Giá trị               | Tỷ lệ<br>sở hữu | Giá trị               |     |
|                  | (%)             | (VND)                 | (%)             | (VND)                 |     |
| Vinatex          | 44,16%          | 9.433.283.951         | 44,16%          | 10.306.313.999        |     |
| Nam Công         | 25,01%          | 22.595.530.810        | -               | -                     |     |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                 | <b>32.028.814.761</b> |                 | <b>10.306.313.999</b> |     |

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 được trình bày như sau:

|  | Vinatex        | Nam Công       | Tổng cộng      | VND |
|--|----------------|----------------|----------------|-----|
| <b>Giá trị đầu tư:</b>                                     |                |                |                |     |
| Số đầu năm   | 8.743.900.000  | -              | 8.743.900.000  |     |
| Mua trong năm  | -              | 22.500.000.000 | 22.500.000.000 |     |
| Số cuối năm  | 8.743.900.000  | 22.500.000.000 | 31.243.900.000 |     |
| <b>Phản lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:</b> |                |                |                |     |
| Số đầu năm   | 1.562.413.999  | -              | 1.562.413.999  |     |
| Phản lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm               | 80.849.952     | 95.530.810     | 176.380.762    |     |
| Cổ tức được chia trong năm                                 | (953.880.000)  | -              | (953.880.000)  |     |
| Số cuối năm  | 689.383.951    | 95.530.810     | 784.914.761    |     |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                                    |                |                |                |     |
| Số đầu năm   | 10.306.313.999 | -              | 10.306.313.999 |     |
| Số cuối năm  | 9.433.283.951  | 22.595.530.810 | 32.028.814.761 |     |



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

**13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Tình hình tăng giảm lợi thế thương mại trong năm được trình bày như sau:

|                                | VND                          |
|--------------------------------|------------------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>             |                              |
| Số đầu năm                     | -                            |
| Tăng trong năm                 | <u>32.270.935.608</u>        |
| Số cuối năm                    | <u>32.270.935.608</u>        |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                              |
| Số đầu năm                     | -                            |
| Phân bổ trong năm              | <u>806.773.390</u>           |
| Số cuối năm                    | <u>806.773.390</u>           |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                              |
| Số đầu năm                     | -                            |
| Số cuối năm                    | <u><u>31.464.162.218</u></u> |

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|  | VND                           |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | Số cuối năm                   | Số đầu năm                    |
| Phải trả cho các bên khác                                    | 280.554.958.565               | 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 -<br>Xây dựng Thanh Vinh | 24.981.351.675                | 5.139.335.255                 |
| - Nhà cung cấp khác  | 178.448.403.415               | 48.334.680.097                |
| Phải trả cho các bên liên quan<br>(Thuyết minh 26)           | <u>29.023.054.908</u>         | <u>85.056.221.744</u>         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <u><b>309.578.013.473</b></u> | <u><b>154.015.889.596</b></u> |

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

|   | VND                             |                                 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
|   | Số cuối năm                     | Số đầu năm                      |
| <b>Ngắn hạn</b>                                     | <b>952.261.690.579</b>          | <b>1.130.206.409.578</b>        |
| Tạm ứng từ các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 26) | 576.396.593.501                 | 1.060.812.283.548               |
| Các khách hàng khác                                 | 375.865.097.078                 | 69.394.126.030                  |
| - Tạm ứng tiền mua căn hộ                           | 315.246.077.468                 | -                               |
| - Khác  | <u>60.619.019.610</u>           | <u>69.394.126.030</u>           |
| <b>Dài hạn</b>                                      | <b>141.953.429.817</b>          | -                               |
| Tạm ứng từ các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 26) | <u>141.953.429.817</u>          | -                               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <u><b>1.094.215.120.396</b></u> | <u><b>1.130.206.409.578</b></u> |

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

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

|                               | VND                         |                               |                                |                               |
|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
|                               | Số đầu năm                  | Số phải nộp<br>trong năm      | Số đã nộp<br>trong năm         | Số cuối năm                   |
| Thuế thu nhập<br>doanh nghiệp | 9.138.532.840               | 35.538.510.588                | (23.751.637.373)               | 20.925.406.055                |
| Thuế thu nhập<br>cá nhân      | 51.282.241                  | 641.583.158                   | (591.332.037)                  | 101.533.362                   |
| Thuế giá trị<br>gia tăng      | -                           | 24.723.079.992                | -                              | 24.723.079.992                |
| Tiền sử dụng đất (*)          | -                           | 336.520.716.293               | -                              | 336.520.716.293               |
| Khác                          | -                           | 9.344.370                     | -                              | 9.344.370                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b><u>9.189.815.081</u></b> | <b><u>397.433.234.401</u></b> | <b><u>(24.342.969.410)</u></b> | <b><u>382.280.080.072</u></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. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty đã tạm nộp tiền sử dụng đất với số tiền là 168.260.358.147 VND và được Sở Tài chính xác nhận bằng văn bản số 381/STC-NS ngày 17 tháng 1 năm 2018.

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|   | VND                           |                             |
|---|-------------------------------|-----------------------------|
|   | Số cuối năm                   | Số đầu năm                  |
| Chi phí phải trả liên quan dự án                  | 167.607.472.791               | -                           |
| Chi phí môi giới                                  | 52.002.909.600                | -                           |
| Khác  | 1.074.960.929                 | 8.134.012.963               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b><u>220.685.343.320</u></b> | <b><u>8.134.012.963</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>                                  |                               |                             |
| <i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i> | 210.568.822.134               | -                           |
| <i>Phải trả các bên khác</i>                      | 10.116.521.186                | 8.134.012.963               |

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

**18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

|   | VND                    |                   |
|---|------------------------|-------------------|
|   | Số cuối năm            | Số đầu năm        |
| Phải trả tiền đặt cọc                             | 408.115.646.234        | -                 |
| Phải trả hợp tác đầu tư (*)                       | 135.352.031.277        | -                 |
| Khác  | 2.680.850              | 72.313.670        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>543.470.358.361</b> | <b>72.313.670</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                  |                        |                   |
| <i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i> | 135.352.031.277        | -                 |
| <i>Phải trả các bên khác</i>                      | 408.118.327.084        | 72.313.670        |

(\*) 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 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 2017, dự án này đang trong giai đoạn kinh doanh (Thuyết minh số 26).

**19. VAY**

|   | VND                    |                        |
|---|------------------------|------------------------|
|   | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                           | <b>491.342.819.749</b> | <b>98.642.883.496</b>  |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)           | 328.200.516.973        | 96.317.979.496         |
| Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.2) | 163.142.302.776        | 2.324.904.000          |
| <b>Vay dài hạn</b>                            | <b>322.207.163.116</b> | <b>1.818.938.003</b>   |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.2)           | 322.207.163.116        | 1.818.938.003          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b>813.549.982.865</b> | <b>100.461.821.499</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        |
| Tăng từ mua công ty con | 480.000.000.000        |
| Tiền chi trả nợ gốc vay | (201.848.455.576)      |
| Số cuối năm             | <u>813.549.982.865</u> |



# 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

## 19. VAY (tiếp theo)

### 19.1 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. Số dư cuối năm được trình bày như sau:

| Ngân hàng   | Số cuối năm     | Ngày đáo hạn   | Lãi suất     | Hình thức đảm bảo   |
|---|-----------------|--|--------------|---|
|   | VND             |  | %/ năm       |   |
| Ngân hàng Thương mại<br>Cổ phần Tiên Phong - Chi<br>nhánh Nguyễn Oanh                       | 95.664.917.247  | Từ ngày 19 tháng 3<br>năm 2018 đến ngày<br>12 tháng 6 năm 2018 | 8,8% -<br>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<br><br>- 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<br><br>- 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<br><br>- 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<br>Cổ phần Phương Đông -<br>Chi nhánh Tân Bình                         | 41.499.316.879  | Từ ngày 11 tháng 6<br>năm 2018 đến ngày<br>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<br>và Phát triển Nông thôn<br>Việt Nam - Chi nhánh<br>Sài Gòn         | 58.987.664.858  | Từ ngày 30 tháng 3<br>năm 2018 đến ngày<br>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<br>Cổ phần Đầu tư và Phát<br>triển Việt Nam - Chi<br>nhánh Bắc Sài Gòn | 132.048.617.989 | Từ ngày 13 tháng 4<br>năm 2018 đến ngày 11<br>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  |

**TỔNG CỘNG**

**328.200.516.973**

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

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

B09-DN/HN

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

### 19. VAY (tiếp theo)

#### 19.2 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. Số dư cuối năm được trình bày như sau:

| Ngân hàng  | Số cuối năm<br>VND     | Kỳ hạn trả  | Lãi suất<br>%/năm | Hình thức đảm bảo  |
|--|------------------------|---|-------------------|--|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần<br>Tiền Phong - Chi nhánh Bến<br>Thành          | 480.000.000.000        | Ngày 19 tháng 4 năm 2020                                    | 9,30%             | Toàn bộ quyền và lợi ích gắn liền với Dự án Chung<br>cư Cao tầng kết hợp Thương mại, Dịch vụ, Văn<br>phòng (Richmond City) |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần<br>Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh<br>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<br>Bản Việt - Chi nhánh Sài Gòn                 | 625.640.000            | Từ ngày 7 tháng 1 năm 2019<br>đến ngày 28 tháng 12 năm 2019 | 7,0% -<br>12%     | Máy móc thiết bị có giá trị là 1.370.831.491 VND và<br>phương tiện vận tải có giá trị là 596.372.716 VND                   |
| Ngân Hàng Thương mại Cổ phần<br>Ngoại Thương Việt Nam - Chi<br>nhánh Kỳ-Đông | 657.000.000            | Ngày 29 tháng 7 năm 2018                                    | 7,2% -<br>10,2%   | Máy móc thiết bị trị giá 2.820.395.820 VND   |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần<br>Á Châu - Phòng giao dịch<br>Kỳ-Đông          | 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<br>Tiền Phong - Chi nhánh<br>Nguyễn Oanh        | 3.806.207.892          | Từ ngày 11 tháng 7 năm 2019<br>đến ngày 9 tháng 10 năm 2021 | 9,4% -<br>10,3%   | Máy móc thiết bị có giá trị là 2.836.875.000 VND và<br>phương tiện vận tải có giá trị là 3.252.020.741 VND                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>485.349.465.892</b> |   |                   |  |
| Trong đó:  |                        |   |                   |  |
| Vay dài hạn đến hạn trả  | 163.142.302.776        |   |                   |  |
| Vay dài hạn  | 322.207.163.116        |   |                   |  |

## Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

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

B09-DN/HN

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

### 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

|  | Vốn cổ phần     | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | VND             |
|--|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| <b>Năm trước</b>                                   |                 |                         |                                      |                 |
| Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 29) | 100.000.000.000 | -                       | 5.900.746.944                        | 105.900.746.944 |
| Tăng vốn   | 100.000.000.000 | 20.000.000.000          | -                                    | 120.000.000.000 |
| Lợi nhuận thuần trong năm                          | -               | -                       | 50.996.664.550                       | 50.996.664.550  |
| Số cuối năm  | 200.000.000.000 | 20.000.000.000          | 56.897.411.494                       | 276.897.411.494 |
| <b>Năm nay</b>                                     |                 |                         |                                      |                 |
| Số đầu năm (Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 29) | 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 |

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 06/NQ-HTI-2017 ngày 27 tháng 7 năm 2017, các cổ đông của Công ty đã thông qua việc phát hành 5.000.000 cổ phần cho các cổ đông hiện hữu với giá phát hành là 15.000 VND/cổ phiếu. Theo đó, việc phát hành cổ phiếu này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 10 vào ngày 1 tháng 8 năm 2017.



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

**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 | 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>                    | <i>25.000.000</i>       | <i>20.000.000</i> |

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**

|                           | <i>VND</i>             |                        |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
|                           | <i>Năm nay</i>         | <i>Năm trước</i>       |
| <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        |
| Số cuối năm               | <u>250.000.000.000</u> | <u>200.000.000.000</u> |

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

|                      | <i>VND</i>            |                       |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                      | <i>Năm nay</i>        | <i>Năm trước</i>      |
| Số đầu năm           | 10.794.391.872        | -                     |
| Mua công ty con      | 16.950.414.247        | 10.985.144.996        |
| Lỗ trong năm         | (416.964.341)         | (190.753.124)         |
| Thanh lý công ty con | (10.791.777.985)      | -                     |
| Số cuối năm          | <u>16.536.063.793</u> | <u>10.794.391.872</u> |

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

**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 (*)                        | 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><u>2.700.975.125.847</u></b> | <b><u>948.335.848.126</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>                                       |                                 |                               |
| Doanh thu đối với bên liên quan<br>(Thuyết minh số 26) | 2.269.599.114.492               | 820.620.948.459               |
| Doanh thu đối với bên khác                             | 431.376.011.355                 | 127.714.899.667               |

(\*) 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 kỳ của<br>hợp đồng xây dựng đang thực hiện | 2.677.934.648.413               | 598.335.535.430               |
| Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của<br>hợp đồng xây dựng đã hoàn thành  | <u>18.362.610.968</u>           | <u>339.584.466.343</u>        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>2.696.297.259.381</u></b> | <b><u>937.920.001.773</u></b> |

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                 | VND                          |                             |
|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                                 | Năm nay                      | Năm trước                   |
| Lãi cho vay (Thuyết minh số 26) | 11.899.000.000               | 7.534.564.042               |
| Lãi tiền gửi ngân hàng          | 5.436.896.594                | 170.125.899                 |
| Khác                            | <u>859.775.021</u>           | <u>203.712</u>              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b><u>18.195.671.615</u></b> | <b><u>7.704.893.653</u></b> |

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

|                            | VND                             |                               |
|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
|                            | Năm nay                         | Năm trước                     |
| Giá vốn hoạt động xây dựng | 2.529.787.475.218               | 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         | <u>(12.419.931.291)</u>         | <u>-</u>                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b><u>2.520.295.618.956</u></b> | <b><u>876.066.810.417</u></b> |

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

## 24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                              | VND                          |                              |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                              | Năm nay                      | Năm trước                    |
| Chi phí nhân viên            | 18.157.416.842               | 9.891.943.941                |
| Chi phí dịch vụ thuê ngoài   | 10.352.854.186               | 718.535.648                  |
| Chi phí khấu hao và khấu trừ | 443.086.165                  | 449.487.732                  |
| Khác                         | 7.166.756.877                | 1.432.648.516                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b><u>36.120.114.070</u></b> | <b><u>12.492.615.837</u></b> |

## 25. 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 (2016: 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 qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

### 25.1 Chi phí thuế TNDN

|  | VND                          |                              |
|--|------------------------------|------------------------------|
|  | Năm nay                      | Năm trước                    |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                                    | 32.232.368.100               | 12.637.471.959               |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước | 147.007.163                  | -                            |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                                    | (2.292.112.071)              | -                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>30.087.263.192</u></b> | <b><u>12.637.471.959</u></b> |

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><u>139.837.103.145</u></b> | <b><u>63.443.383.385</u></b> |
| Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty (20%) | 27.967.420.629                | 12.688.676.677               |
| <i>Các điều chỉnh tăng (giảm):</i>                 |                               |                              |
| Các khoản phạt                                     | 8.196.679                     | -                            |
| Chi phí không được trừ                             | 1.909.065.680                 | 49.210.318                   |
| Lãi từ công ty liên kết                            | (35.276.152)                  | (204.097.987)                |
| Phân bổ lợi thế thương mại                         | 161.354.678                   | -                            |
| Lỗi các năm trước được cần trừ                     | (70.505.485)                  | 104.047.158                  |
| Khác   | -                             | (364.207)                    |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước         | 147.007.163                   | -                            |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                           | <b><u>30.087.263.192</u></b>  | <b><u>12.637.471.959</u></b> |



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

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

**25.2 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 báo cáo 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.

**25.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế hoãn lại phải trả và 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> |                  |
|                               | <i>Số cuối năm</i>                   | <i>Số đầu năm</i> | <i>Năm nay</i>                                       | <i>Năm trước</i> |
| <b>Tài sản thuế hoãn lại</b>  |                                      |                   |  |                  |
| Lợi nhuận chưa thực hiện      | 581.810.875                          | -                 | 581.810.875  | -                |
| Chi phí lãi vay               | 1.763.117.015                        | -                 | 1.763.117.015  | -                |
| Lỗ thuế của công ty con       | 3.374.325.083                        | -                 | (52.815.819)   | -                |
|                               | <b>5.719.252.973</b>                 | <b>-</b>          |  |                  |
| <b>Thu nhập thuế hoãn lại</b> |                                      |                   | <b>2.292.112.071</b>                                 | <b>-</b>         |

**26. 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:

|   |                    |                       | VND               |                  |
|---|--------------------|-----------------------|-------------------|------------------|
| <i>Các bên liên quan</i>                            | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Giao dịch</i>      | <i>Năm nay</i>    | <i>Năm trước</i> |
| 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   | 198.457.887.155   | 74.135.727.785   |
|   |                    | Cho vay               | -                 | 551.700.000.000  |
|   |                    | Thu hộ Chi hộ         | 102.503.499.304   | -                |
|   |                    | 9.944.880.756         | -                 |                  |

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

**26. 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              | Năm nay         | VND           |
|---|------------------|------------------------|-----------------|---------------|
|   |                  |                        |                 | Năm trước     |
| Công ty Cổ phần Khải Huy Quán                           | 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 Kỹ thuật Nam Công                       | Công ty liên kết | Mua nguyên vật liệu    | 62.244.522.499  | -             |
| Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land                         | Bên liên quan    | Mua dịch vụ            | 52.002.909.660  | -             |
|   |                  | Tạm ứng                | 49.300.000.000  | -             |
|   |                  | Nhận lại tiền cho mượn | 4.000.000.000   | -             |
| 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   | -             |
| 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 | 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 | Bên liên quan    | Mua nguyên vật liệu    | 49.090.909      | -             |

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

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

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

|   |                    |                           |                        | VND                    |  |
|---|--------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|--|
| <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 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          |  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    |                    |                           | <b>-</b>               | <b>375.000.000.000</b> |  |
| <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 | 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>126.140.923.340</b> | <b>215.908.937.792</b> |  |
| <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                   | 632.000.000.000        | -                      |  |
| Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land                     | Bên liên quan      | Tạm ứng                   | 49.300.000.000         | -                      |  |
| 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 Kỹ thuật Nam Công                   | Công ty liên kết   | Tạm ứng                   | 1.038.381.430          | -                      |  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    |                    |                           | <b>699.280.495.990</b> | <b>2.013.877.182</b>   |  |



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

**26. 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 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 Lãi cho vay | 540.377.700.488        | -                        |  |
|   |                    |   | -                      | 5.209.564.042            |  |
| Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh                 | Bên liên quan      | Lãi cho vay   | -                      | 2.325.000.000            |  |
| Ông Cù Hải Long                                     | Bên liên quan      | Tạm ứng   | 200.000.000            | -                        |  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    |                    |   | <b>540.577.700.488</b> | <b>7.534.564.042</b>     |  |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</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 Kỹ thuật 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>29.023.054.908</b>  | <b>85.056.221.744</b>    |  |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</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>576.396.593.501</b> | <b>1.060.812.283.548</b> |  |

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

**26. 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>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 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>141.953.429.817</b> | <b>-</b>          |  |
| <b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>                    |                    |                           |                        |                   |  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh | Cổ đông lớn        | Chi phí quản lý dự án     | 10.075.427.698         | -                 |  |
|   |                    | Chi phí xây dựng          | 148.490.484.836        | -                 |  |
| Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land                     | Bên liên quan      | Chi phí môi giới          | 52.002.909.600         | -                 |  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    |                    |                           | <b>210.568.822.134</b> | <b>-</b>          |  |
| <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        | -                 |  |

**27. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

|  | VND             |                  |
|--|-----------------|------------------|
|  | <i>Năm nay</i>  | <i>Năm trước</i> |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty | 110.192.786.831 | 50.996.664.550   |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân                                     | 22.006.849      | 12.149.362       |
| Lãi trên cổ phiếu  |                 |                  |
| - Lãi cơ bản   | 5.006           | 4.197            |
| - Lãi suy giảm   | 5.006           | 4.197            |

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

## 28. 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:

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

## 29. 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 hợp nhất và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Nhóm 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, Nhóm 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                     |
|--|-------------------------|
| <i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>                       |                         |
| 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**29. 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 hợp nhất 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 hợp nhất của năm nay. Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố và phân loại lại được trình bày sau đây:

|  | Số đầu năm<br>(trình bày<br>trước đây) | Ảnh hưởng của điều chỉnh hoặc<br>phân loại lại |                   | Số đầu năm<br>(trình bày lại) |
|--|--|--|-------------------|-------------------------------|
|  |  | VND  |                   |                               |
|  |  | Điều chỉnh<br>hồi tố                           | Phân loại lại     |                               |
| <b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT</b>         |  |  |                   |                               |
| Phải thu ngắn hạn<br>của khách hàng          | 231.236.003.096                        | -  | (7.534.564.042)   | 223.701.439.054               |
| Phải thu về cho vay<br>ngắn hạn              | 371.000.000.000                        | -  | 4.000.000.000     | 375.000.000.000               |
| Phải thu ngắn hạn<br>khác                    | 28.672.399.390                         | -  | 7.534.564.042     | 36.206.963.432                |
| Dự phòng giảm giá<br>hàng tồn kho            | -                                      | (12.419.931.291)                               | -                 | (12.419.931.291)              |
| Chi phí trả trước<br>ngắn hạn                | 1.250.972.206                          | -  | 568.533.058       | 1.819.505.264                 |
| Phải thu về cho vay<br>dài hạn               | 4.000.000.000                          | -  | (4.000.000.000)   | -                             |
| Chi phí trả trước<br>dài hạn                 | 14.766.648.777                         | -  | (568.533.058)     | 14.198.115.719                |
| Chi phí phải trả<br>ngắn hạn                 | -                                      | -  | 8.134.012.963     | 8.134.012.963                 |
| Phải trả ngắn<br>hạn khác                    | 8.134.012.963                          | -  | (8.134.012.963)   | -                             |
| Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối         | 69.317.342.785                         | (12.419.931.291)                               | -                 | 56.897.411.494                |
| <b>BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT</b>   |  |  |                   |                               |
| Các khoản điều<br>chỉnh khác                 | (2.518.348.000)                        | -  | 2.518.348.000     | -                             |
| Tăng các khoản<br>phải thu                   | (96.116.776.423)                       | -  | 5.002.029.360     | (91.114.747.063)              |
| Tăng các khoản<br>phải trả                   | 824.830.053.245                        | -  | 14.186.682        | 824.844.239.927               |
| Tiền chi cho vay<br>(371.000.000.000)        | (371.000.000.000)                      | -  | (280.700.000.000) | (651.700.000.000)             |
| Tiền thu hồi cho vay                         | 7.000.000.000                          | -  | 280.700.000.000   | 287.700.000.000               |
| Tiền thu lãi tiền gửi<br>và cổ tức được chia | 7.704.893.653                          | -  | (7.534.564.042)   | 170.329.611                   |

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

**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>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017</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       | 2.309.682.870.411              | 3.797.832.029.089               |
| 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>3.861.325.006.068</u></b> |
| Nợ phải trả bộ phận   | 1.468.395.632.790       | 1.914.329.093.697              | 3.382.724.726.487               |
| <b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016</b> |                         |                                |                                 |
| Doanh thu bộ phận   | 948.335.848.126         | -                              | 948.335.848.126                 |
| Lợi nhuận bộ phận   | 63.443.383.385          | -                              | 63.443.383.385                  |
| <b>Các thông tin bộ phận khác</b>                           |                         |                                |                                 |
| Khấu hao  | (2.273.125.317)         | -                              | (2.273.125.317)                 |
| Dự phòng phải thu khó đòi                                   | -                       | -                              | -                               |
| <b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>                        |                         |                                |                                 |
| Tài sản bộ phận   | 1.688.378.496.754       | -                              | 1.688.378.496.754               |
| Đầu tư vào công ty liên kết                                 | 10.306.313.999          | -                              | 10.306.313.999                  |
| <b>Tổng tài sản</b>   |                         |                                | <b><u>1.698.684.810.753</u></b> |
| Nợ phải trả bộ phận   | 1.410.993.007.387       | -                              | 1.410.993.007.387               |

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

**31. SỰ KIẾN 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



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

Ngày 10 tháng 4 năm 2018

