

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 49

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102056613 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 12 năm 2007, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0305371707 ngày 28 tháng 8 năm 2010 và theo Giấy CNĐKDN điều chỉnh lần thứ 17 ngày 17 tháng 2 năm 2021.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch	
Ông Trương Văn Việt	Phó chủ tịch	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ông Hồ Minh Hoàng	Phó chủ tịch	bổ nhiệm ngày 22 tháng 2 năm 2021
	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2021
Ông Lê Hồng Việt	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Cường	Thành viên	
Ông Khuất Tùng Phong	Thành viên độc lập	
Ông Hà Tấn Minh	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020
		từ nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2021
Ông Lê Ngọc Triều	Thành viên	từ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2020

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Tiến Thanh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 13 tháng 1 năm 2020
Ông Đỗ Anh Tú	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 13 tháng 1 năm 2020
Ông Ngô Huy Hiệu	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Kim Hải	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Huỳnh Thanh Tứ	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 13 tháng 1 năm 2020
Ông Chế Văn Hải	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 30 tháng 10 năm 2020

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 Trần Tiến Thanh	từ ngày 13 tháng 1 năm 2020
Ông Đỗ Anh Tú	đến ngày 13 tháng 1 năm 2020

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Trần Tiến Thanh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 61370334/21914008-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons ("Công ty") và công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 22 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 49, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Quốc Hoàng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2787-2016-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2021



Đặng Minh Tài
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2815-2019-004-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.150.747.848.058	5.089.111.317.015
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	123.044.611.788	308.373.711.411
111	1. Tiền		49.428.165.450	243.417.796.491
112	2. Các khoản tương đương tiền		73.616.446.338	64.955.914.920
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		51.000.000.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	51.000.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.447.256.057.104	2.760.546.599.724
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.850.328.595.407	2.060.745.199.522
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	460.178.665.961	431.272.389.899
135	3. Phải thu cho vay ngắn hạn	31	-	28.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.163.762.716.843	256.777.334.370
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8	(27.013.921.107)	(16.248.324.067)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.426.056.002.744	1.797.212.580.680
141	1. Hàng tồn kho		1.426.056.002.744	1.797.212.580.680
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		103.391.176.422	222.978.425.200
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	2.255.390.957	170.015.485.023
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	100.281.092.643	52.962.940.177
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	854.692.822	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		391.731.698.004	127.943.343.483
210	I. Phải thu dài hạn		29.540.000.000	29.540.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	29.540.000.000	29.540.000.000
220	II. Tài sản cố định		276.510.175.333	55.438.041.677
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	275.901.907.533	55.340.541.677
222	Nguyên giá		313.463.592.830	79.038.163.529
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(37.561.685.297)	(23.697.621.852)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	608.267.800	97.500.000
228	Nguyên giá		705.767.800	146.250.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(97.500.000)	(48.750.000)
260	III. Tài sản dài hạn khác		85.681.522.671	42.965.301.806
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	2.163.642.088	8.874.028.942
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30,3	61.734.999.048	9.081.297.768
269	3. Lợi thế thương mại	14	21.782.881.535	25.009.975.096
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.542.479.546.062	5.217.054.660.498

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.527.092.337.659	4.482.690.904.170
310	I. Nợ ngắn hạn		4.520.690.663.924	4.476.885.439.117
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	1.070.515.800.095	1.018.834.891.048
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	791.193.803.628	1.682.870.916.554
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	292.791.080.303	203.924.989.786
314	4. Phải trả người lao động		27.071.241.405	27.454.793.709
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	497.704.087.149	362.243.909.116
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	188.897.256.713	136.317.701.104
320	7. Vay ngắn hạn	20	1.630.350.371.902	990.787.775.517
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	-	35.087.924.699
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	22.167.022.729	19.362.537.584
330	II. Nợ dài hạn		6.401.673.735	5.805.465.053
338	1. Vay dài hạn	20	3.136.309.000	5.805.465.053
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	22	3.265.364.735	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.015.387.208.403	734.363.756.328
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	1.015.387.208.403	734.363.756.328
411	1. Vốn cổ phần		330.622.210.000	330.622.210.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		330.622.210.000	330.622.210.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		45.000.000.000	45.000.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		15.427.249.459	9.508.627.742
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		599.728.085.652	333.109.850.310
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		259.806.840.088	153.901.608.252
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		339.921.245.564	179.208.242.058
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		24.609.663.292	16.123.068.276
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.542.479.546.062	5.217.054.660.498


Vũ Thị Gái
Người lập


Nguyễn Lê Xuân
Kế toán trưởng



Trần Tiến Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	4.552.205.421.658	3.680.919.558.828
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	4.552.205.421.658	3.680.919.558.828
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(3.671.669.316.483)	(3.292.434.633.374)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		880.536.105.175	388.484.925.454
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	71.547.592.022	5.195.724.759
22	6. Chi phí tài chính	26	(224.811.402.782)	(74.763.298.240)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(123.408.488.399)	(74.763.298.240)
24	7. Phần lỗ trong công ty liên kết		-	(51.801.413)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(181.668.497.797)	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(109.148.954.933)	(92.537.067.529)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		436.454.841.685	226.328.483.031
31	11. Thu nhập khác	29	20.080.972.854	12.709.604.153
32	12. Chi phí khác	29	(12.732.431.202)	(914.270.740)
40	13. Lợi nhuận khác	29	7.348.541.652	11.795.333.413
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		443.803.383.337	238.123.816.444
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(138.975.930.755)	(52.300.435.318)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	52.653.701.280	1.252.999.981
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		357.481.153.862	187.076.381.107

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		344.707.249.846	187.118.842.605
62	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		12.773.904.016	(42.461.498)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	32	10.281	5.182
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	32	10.281	5.182



Vũ Thị Gái
Người lập



Nguyễn Lê Xuân
Kế toán trưởng




Trần Tiến Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		443.803.383.337	238.123.816.444
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	12, 13, 14	17.260.361.519	13.047.187.749
03	(Hoàn nhập) trích lập dự phòng		(21.056.962.924)	28.156.574.229
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(778.950)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(71.503.631.221)	(5.105.466.401)
06	Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		126.928.488.399	74.763.298.240
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		495.430.860.160	348.985.410.261
09	Tăng các khoản phải thu		(445.141.242.872)	(1.170.718.550.906)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		158.452.584.999	(358.209.381.342)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(558.512.311.624)	1.093.574.640.405
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		174.470.480.920	(11.869.489.976)
14	Lãi vay và lãi hợp đồng hợp tác đầu tư đã trả		(233.740.773.219)	(73.733.587.859)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(37.848.614.534)	(42.227.489.953)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(9.853.909.842)	(13.904.403.609)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(456.742.926.012)	(228.102.852.979)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(22.444.590.528)	(3.956.488.863)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		18.181.818	1.025.202.127
23	Tiền chi cho vay, tiền gửi có kỳ hạn, tiền chi góp vốn hợp tác đầu tư		(577.600.000.000)	(28.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		254.600.000.000	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	34.531.007.900
27	Tiền thu lãi tiền gửi và lãi hợp đồng hợp tác đầu tư		42.978.792.567	2.936.683.135
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(302.447.616.143)	6.536.404.299
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	20	2.266.684.196.063	1.543.371.525.159
34	Tiền trả nợ gốc vay	20	(1.633.310.755.731)	(1.539.098.331.128)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	21.4	(59.511.997.800)	(43.457.880.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		573.861.442.532	(39.184.685.969)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(185.329.099.623)	(260.751.134.649)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		308.373.711.411	569.124.846.060
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	123.044.611.788	308.373.711.411



Vũ Thị Gái
Người lập



Nguyễn Lê Xuân
Kế toán trưởng



Trần Tiến Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102056613 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 12 năm 2007, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0305371707 ngày 28 tháng 8 năm 2010 và theo Giấy CNĐKDN điều chỉnh lần thứ 17 ngày 17 tháng 2 năm 2021.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 489 người (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 581 người).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có một công ty con là Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu.

Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu ("Bình Triệu") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy CNĐKDN số 0301888974 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 12 năm 1999 và theo các giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó. Bình Triệu có trụ sở tọa lạc tại số 207C, đường Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Bình Triệu là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty nắm giữ 95,24% quyền sở hữu và quyền biểu quyết tại Bình Triệu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản dở dang

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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.

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

Nguyên vật liệu và công cụ, - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền, dụng cụ

Chi phí các công trình dở dang - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chi phí sản xuất chung có liên quan.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 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	47 năm
Máy móc, thiết bị	4 - 8 năm
Phương tiện vận tải	8 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.7 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 1 đến 3 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

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

3.8 Khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

3.10 *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 *Chi phí đi vay*

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

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

3.12 *Các khoản dự phòng*

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, Ban Tổng Giám đốc đã thay đổi ước tính tỷ lệ dự phòng bảo hành công trình để phản ánh phù hợp hơn tình hình sử dụng của chi phí dự phòng bảo hành công trình này. Ảnh hưởng do sự thay đổi tỷ lệ dự phòng bảo hành công trình được trình bày tại Thuyết minh số 22.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận như một khoản phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và được công bố bởi Hội đồng Quản trị Nhóm Công ty.

3.15 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 tương lai 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 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

17
T
I
Ả
N
H
I
N
S
50

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

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

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

3.18 Các bên liên quan

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

3.19 Thông tin bộ phận

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.199.583.650	3.244.307.917
Tiền gửi ngân hàng	46.228.581.800	240.173.488.574
Các khoản tương đương tiền (*)	73.616.446.338	64.955.914.920
TỔNG CỘNG	123.044.611.788	308.373.711.411

(*) Số cuối năm bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất từ 3,4% đến 5,0% một năm. Nhóm Công ty đã thế chấp số tiền 73.218.490.759 VND nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20.1).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số cuối năm bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc từ sáu (6) đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất từ 4,5% đến 5,5% một năm. Nhóm Công ty đã thế chấp số tiền 51.000.000.000 VND nhằm đảm bảo cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20.1).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.711.465.952.193	2.050.996.671.183
Phải thu từ các bên khác	138.862.643.214	9.748.528.339
- Khách hàng mua căn hộ	128.851.478.759	-
- Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải	8.620.506.122	8.620.506.122
- Khác	1.390.658.333	1.128.022.217
TỔNG CỘNG	1.850.328.595.407	2.060.745.199.522
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.082.182.067)	(9.748.324.067)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.840.246.413.340	2.050.996.875.455

Nhóm Công ty đã thế chấp một phần các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. NỢ QUÁ HẠN VÀ KHẢ NĂNG THU HỒI THẤP

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>			<i>VND</i>
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi ước tính</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi ước tính</i>	
	Quá hạn thanh toán từ 1 năm đến dưới 2 năm	-	-	-	13.000.000.000	(6.500.000.000)	6.500.000.000
Quá hạn thanh toán từ 2 năm đến dưới 3 năm	6.672.607.200	(4.670.825.040)	2.001.782.160	-	-	-	
Quá hạn thanh toán trên 3 năm	13.628.005.974	(13.628.005.974)	-	-	-	-	
Khả năng thu hồi thấp	8.715.090.093	(8.715.090.093)	-	9.748.324.067	(9.748.324.067)	-	
TỔNG CỘNG	29.015.703.267	(27.013.921.107)	2.001.782.160	22.748.324.067	(16.248.324.067)	6.500.000.000	

Chi tiết tình hình biến động nợ quá hạn như sau:

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	16.248.324.067	9.748.324.067
Dự phòng trích lập trong năm	10.765.597.040	6.500.000.000
Số cuối năm	27.013.921.107	16.248.324.067

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	404.241.206.740	369.437.487.146
Trả trước cho các bên khác	55.937.459.221	61.834.902.753
- Công ty Cổ phần Địa ốc Thép Việt Nam Quang Huy	13.000.000.000	13.000.000.000
- Khác	42.937.459.221	48.834.902.753
TỔNG CỘNG	460.178.665.961	431.272.389.899
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(16.931.739.040)	(6.500.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	443.246.926.921	424.772.389.899

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.163.762.716.843	256.777.334.370
Phải thu tiền thu hộ bán các căn hộ Dự án Richmond City	795.828.612.369	178.441.820.696
Phải thu góp vốn Hợp đồng Hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") (*)	300.000.000.000	-
Tạm ứng đội xây dựng	28.500.000.000	-
Lợi nhuận từ HĐHTĐT (*)	26.148.630.137	-
Tạm ứng nhân viên	1.494.526.862	330.000.000
Tiền thuê tạm nộp theo quy định	11.790.947.475	70.591.927.694
Khác		7.413.585.980
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 31)	1.121.977.242.506	179.248.760.696
<i>Phải thu các bên khác</i>	41.785.474.337	77.528.573.674
Dài hạn	29.540.000.000	29.540.000.000
Kỳ quỹ, kỳ cược thực hiện dự án (**)	28.700.000.000	28.700.000.000
Đặt cọc thuê văn phòng	840.000.000	840.000.000
TỔNG CỘNG	1.193.302.716.843	286.317.334.370

(*) Đây là khoản hợp tác đầu tư giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn ("HTQN"), công ty con của cổ đông lớn, theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 16/2020/HTĐT/HTN-HTQN ngày 16 tháng 1 năm 2020 để đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Khu du lịch Hải Giang Merry Land tại Thôn Hải Giang, Xã Nhơn Hải, Thành phố Quy Nhơn, thuộc Khu kinh tế Nhơn Hội, Tỉnh Bình Định với thời hạn đầu tư 18 tháng. Nhóm Công ty sẽ nhận được lợi nhuận theo tỷ lệ được quy định trên hợp đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, dự án này đang trong giai đoạn xây dựng.

(**) Theo Công văn số 6549/SKHĐT-ĐKĐT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh - Sở Kế hoạch và Đầu tư ngày 1 tháng 8 năm 2016, Bình Triệu đã hoàn tất việc kỳ 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 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí các công trình dở dang (i)	1.152.389.403.775	366.332.392.420
Bất động sản dở dang (iii)	269.427.503.893	1.427.098.519.380
Thành phẩm bất động sản hoàn thành (ii)	2.964.253.115	-
Công cụ, dụng cụ	1.274.841.961	3.781.668.880
TỔNG CỘNG	<u>1.426.056.002.744</u>	<u>1.797.212.580.680</u>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công trình Khải Vy	195.511.422.581	-
Công trình Resort Phát Đạt	151.118.982.483	6.732.340.120
Công trình Chương Dương Land	107.666.685.673	2.030.250.500
Công trình Thi Sách	82.576.126.455	742.676.504
Công trình Hải Giang Club House	59.024.890.823	-
Công trình Liberty Kim Cúc	58.937.250.675	-
Công trình Số 1 Nguyễn Tất Thành	58.084.451.770	-
Công trình Golden Bay 602	49.870.998.088	19.158.858.050
Công trình Hải Giang	47.974.640.361	-
Công trình Melody of The Sea	42.095.945.561	40.746.189.067
Công trình Lũy Bán Bích	38.789.538.273	37.851.554.179
Công trình BMC Quy Nhơn	28.060.361.798	18.071.988.642
Công trình 510 Kinh Dương Vương	25.534.771.035	18.607.613.581
Công trình Khách sạn Tam Quan	22.767.462.226	19.948.455.452
Công trình Trung tâm thương mại Trung Sơn 3,4	10.872.619.915	27.571.732.816
Khu dân cư Trung Sơn 3,4	7.294.768.308	74.766.296.765
Khác	166.208.487.750	100.104.436.744
TỔNG CỘNG	<u>1.152.389.403.775</u>	<u>366.332.392.420</u>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Chung cư Cao tầng Sông Đà - Thăng Long (*)	66.984.682.370	66.984.682.370
Trong đó:		
- Giá trị quyền sử dụng đất	66.000.000.000	66.000.000.000
- Chi phí xây dựng	984.682.370	984.682.370
Dự án Richmond City (**)	202.442.821.523	1.360.113.837.010
Trong đó:		
- Chi phí xây dựng	127.121.117.138	940.952.750.854
- Chi phí tiền sử dụng đất	56.318.358.274	340.200.163.042
- Chi phí lãi vay vốn hóa	15.709.142.558	52.673.106.868
- Chi phí khác	3.294.203.553	26.287.816.246
TỔNG CỘNG	269.427.503.893	1.427.098.519.380

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa phần lợi nhuận cố định phải trả đã được điều chỉnh theo Phụ lục hợp đồng Hợp tác đầu tư ngày 24 tháng 3 năm 2020 trị giá 102.561.146.500 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay trị giá 19.760.978.494 VND).

(*) Dự án Chung cư Cao tầng Sông Đà - Thăng Long đang được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2).

(**) Dự án Richmond City đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Bình Triệu đang thực hiện các thủ tục để giải chấp tài sản.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.255.390.957	170.015.485.023
Chi phí đại lý trái phiếu	630.136.987	-
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	596.856.446	806.522.068
Tiền thuê văn phòng trả trước	501.000.000	620.000.000
Chi phí môi giới	295.758.555	109.478.302.841
Chi phí chiết khấu thanh toán	231.638.969	50.792.814.000
Chi phí nhà mẫu	-	7.024.974.254
Khác	-	1.292.871.860
Dài hạn	2.163.642.088	8.874.028.942
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	1.301.113.067	6.382.872.634
Hệ thống M&E	862.529.021	1.559.753.008
Khác	-	931.403.300
TỔNG CỘNG	4.419.033.045	178.889.513.965

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND				
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc (*)</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	-	65.554.173.007	13.090.019.940	393.970.582	79.038.163.529
Xây dựng cơ bản hoàn thành	212.703.992.937	-	-	-	237.314.151.048
Mua mới trong năm	-	21.564.000.000	38.800.000	282.272.728	21.885.072.728
Thanh lý	-	(163.636.364)	-	-	(163.636.364)
Số cuối năm	<u>212.703.992.937</u>	<u>86.954.536.643</u>	<u>13.128.819.940</u>	<u>676.243.310</u>	<u>313.463.592.830</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	652.363.603	696.401.240	35.296.364	1.384.061.207
Giá trị hao khấu hao kè:					
Số đầu năm	-	(18.887.648.258)	(4.572.427.016)	(237.546.578)	(23.697.621.852)
Khấu hao trong năm	(2.438.275.671)	(9.855.188.672)	(1.554.749.993)	(136.303.622)	(13.984.517.958)
Thanh lý	-	120.454.513	-	-	120.454.513
Số cuối năm	<u>(2.438.275.671)</u>	<u>(28.622.382.417)</u>	<u>(6.127.177.009)</u>	<u>(373.850.200)</u>	<u>(37.561.685.297)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>-</u>	<u>46.666.524.749</u>	<u>8.517.592.924</u>	<u>156.424.004</u>	<u>55.340.541.677</u>
Số cuối năm	<u>210.265.717.266</u>	<u>58.332.154.226</u>	<u>7.001.642.931</u>	<u>302.393.110</u>	<u>275.901.907.533</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp</i>	210.265.717.266	20.059.200.433	4.466.637.562	-	234.791.555.261

(*) Nhà cửa, vật kiến trúc thể hiện chi phí liên quan việc xây dựng tầng hầm và và hồ bơi thuộc Dự án Richmond. Như đề cập tại Thuyết minh số 10, dự án Richmond City đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Bình Triệu đang thực hiện các thủ tục để giải chấp tài sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

		<i>VND</i>
		<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:		
Số đầu năm		146.250.000
Mua trong năm		559.517.800
		<hr/>
Số cuối năm		705.767.800
		<hr/>
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Số đầu năm		(48.750.000)
Hao mòn trong năm		(48.750.000)
		<hr/>
Số cuối năm		(97.500.000)
		<hr/>
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm		97.500.000
		<hr/>
Số cuối năm		608.267.800
		<hr/>

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

		<i>VND</i>
Nguyên giá:		
Số đầu năm và số cuối năm		32.270.935.608
		<hr/>
Giá trị phân bổ lũy kế:		
Số đầu năm		(7.260.960.512)
Phân bổ trong năm		(3.227.093.561)
		<hr/>
Số cuối năm		(10.488.054.073)
		<hr/>
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm		25.009.975.096
		<hr/>
Số cuối năm		21.782.881.535
		<hr/>

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả cho các bên khác	1.028.763.191.690	900.313.595.277
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Hải Đăng Thái Bình	167.152.340.027	95.578.332.221
- Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng Thanh Vinh	60.446.182.315	71.675.992.783
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	46.623.356.036	34.584.893.621
- Khác	754.541.313.312	698.474.376.652
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	41.752.608.405	118.521.295.771
	<hr/>	<hr/>
TỔNG CỘNG	1.070.515.800.095	1.018.834.891.048
	<hr/>	<hr/>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	787.427.386.136	306.759.879.947
Tạm ứng từ các khách hàng khác	3.766.417.492	1.376.111.036.607
- Tạm ứng tiền mua căn hộ	3.697.432.492	1.376.042.051.607
- Khác	68.985.000	68.985.000
TỔNG CỘNG	791.193.803.628	1.682.870.916.554

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Tiền sử dụng đất (*)	168.260.358.146	-	-	168.260.358.146
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.117.865.530	80.832.780.671	(51.610.970.356)	64.339.675.845
Thuế giá trị gia tăng	(52.962.940.177)	402.912.808.371	(448.268.075.617)	(98.318.207.423)
Thuế thu nhập cá nhân	537.421.740	12.103.287.318	(13.475.461.803)	(834.752.745)
Khác	9.344.370	58.289.222.023	(90.345.378)	58.208.221.015
TỔNG CỘNG	150.962.049.609	554.138.098.383	(513.444.853.154)	191.655.294.838
Trong đó:				
Phải thu	(52.962.940.177)			(101.135.785.465)
Phải nộp	203.924.989.786			292.791.080.303

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÁN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả công trình dở dang	266.557.287.421	359.263.957.388
Trích trước tiền sử dụng đất (*)	208.445.742.258	-
Lợi nhuận hợp tác đầu tư phải trả (**)	12.902.756.183	-
Chi phí lãi vay	7.669.906.763	2.570.860.819
Khác	2.128.394.524	409.090.909
TỔNG CỘNG	497.704.087.149	362.243.909.116
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	484.801.330.966	362.243.909.116
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	12.902.756.183	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

(*) Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty đã ước tính giá trị quyền sử dụng đất của Dự án Richmond City dựa trên các thông tin cập nhật mới nhất. Theo đó, Nhóm Công ty đã trích bổ sung giá trị quyền sử dụng đất của Dự án Richmond City với số tiền là 208.445.742.258 VND.

(**) Đây là khoản lợi nhuận phải trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh, trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh ("HTC"), cổ đông lớn của Công ty, theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") số 70/2014/HĐ-HTĐT ngày 4 tháng 8 năm 2014, liên quan đến Dự án Richmond City và lợi nhuận sẽ được phân chia dựa vào kết quả kinh doanh của dự án theo tỷ lệ quy định trên HĐHTĐT. Vào ngày 24 tháng 3 năm 2020, Nhóm Công ty và HTC đã ký Phụ lục điều chỉnh, theo đó, Nhóm Công ty sẽ chia lợi nhuận cố định quy định trong phụ lục cho HTC (*Thuyết minh số 19*).

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả hợp tác đầu tư (*)	135.352.031.277	135.352.031.277
Quỹ bảo trì	46.433.106.210	-
Cổ tức phải trả	4.287.309.000	-
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn	1.430.700.726	616.854.776
Phải trả tiền đặt cọc	1.391.348.800	348.815.051
Khác	2.760.700	-
TỔNG CỘNG	188.897.256.713	136.317.701.104
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>135.352.031.277</i>	<i>135.352.031.277</i>
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>53.545.225.436</i>	<i>965.669.827</i>

(*) Đây là khoản tiền nhận được liên quan đến Hợp đồng Hợp tác Đầu tư giữa Bình Triệu và Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh liên quan đến Dự án Richmond City (*Thuyết minh số 18*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY

						VND
	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả nợ gốc vay trong năm	Phân loại lại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối năm
Ngắn hạn	990.787.775.517	1.967.806.046.063	(1.631.853.068.731)	303.609.619.053	-	1.630.350.371.902
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	981.223.712.848	1.967.806.046.063	(1.622.289.006.062)	-	-	1.326.740.752.849
Trái phiếu thương mại đến hạn trả (Thuyết minh số 20.3)	-	-	-	297.760.000.000	-	297.760.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.2)	9.564.062.669	-	(9.564.062.669)	5.849.619.053	-	5.849.619.053
Dài hạn	5.805.465.053	298.878.150.000	(1.457.687.000)	(303.609.619.053)	3.520.000.000	3.136.309.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2)	5.805.465.053	4.638.150.000	(1.457.687.000)	(5.849.619.053)	-	3.136.309.000
Trái phiếu thương mại (Thuyết minh số 20.3)	-	294.240.000.000	-	(297.760.000.000)	3.520.000.000	-
TỔNG CỘNG	996.593.240.570	2.266.684.196.063	(1.633.310.755.731)	-	3.520.000.000	1.633.486.680.902

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số tiền VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	499.680.602.746	Từ ngày 3 tháng 3 năm 2021 đến ngày 26 tháng 9 năm 2021	8,8 -9,3	<ul style="list-style-type: none"> - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Chung cư Cụm III và IV - Khu dân cư Trung Sơn 6,57ha, Khu chức năng 6A, Đô thị mới Nam Thành phố số 1115/HĐTC/2015 ngày 29 tháng 12 năm 2015 giữa Nhóm Công ty và Công ty TNHH Đầu tư Việt Tâm; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Bình Trưng Tây, Quận 2 số 0410/HĐTC/2017 ngày 4 tháng 10 năm 2017 giữa Nhóm Công ty và Công ty Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Trung tâm Thương mại dịch vụ và Chung cư cao tầng tại số 510 Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân số 0411/HĐTC/2016 ngày 4 tháng 11 năm 2016 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Chương Dương số 1907/HĐTC/2017 ngày 26 tháng 7 năm 2017 giữa Nhóm Công ty và Công ty TNHH Thuận Thành Phát; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Chung cư cao tầng kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại số 79/5B Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh số 1207/HĐTC/2016 ngày 12 tháng 7 năm 2016 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Khu dân cư và thương mại hỗn hợp Khải Vy tại số 4 Đào Trí, Phường Phú Nhuận, Quận 7 số 66/HĐTC/2018 ngày 6 tháng 6 năm 2018 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh; - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1581 và 1621; tờ bản đồ số: 45, Bộ Địa Chính Phường Bình Trưng Tây, Quận 2 (theo Tài liệu năm 2003); tại Phường Bình Trưng Tây, Quận 2; - Phương tiện vận tải và hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 32.206.624.546 VND thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh; - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 30.573.707.607 VND thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khải Huy Quân; - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 20.718.490.759 VND của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số tiền</i> <i>VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i> <i>%/ năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh	340.767.456.820	Từ ngày 2 tháng 1 năm 2021 đến ngày 30 tháng 6 năm 2021	7,0 - 8,9	<ul style="list-style-type: none"> - 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; - Quyền sử dụng đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng thuê đất số 22/HĐTD ngày 16 tháng 2 năm 2017 giữa Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Định và Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh; - 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; - 11 quyền sử dụng đất tại Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Lê Ngọc Triều; - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Dự án Chung cư Cao tầng Sông Đà - Thăng Long tại số 94-96-98 đường số 77, Phường Tân Quy, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty; - Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh; - 3.479.453 cổ phiếu Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons sở hữu bởi các cá nhân.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	108.467.087.419	Từ ngày 5 tháng 4 năm 2021 đến ngày 30 tháng 6 năm 2021	8,4	<ul style="list-style-type: none"> - 32 quyền sử dụng đất tọa lạc tại Xã Cam Hòa và Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa thuộc sở hữu của các cá nhân; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Khu Condotel (căn hộ khách sạn) BMC Quy Nhơn số 0107/2019/HĐTT/HTI-BMC ngày 1 tháng 7 năm 2019 tại Lô DV3 thuộc Khu đô thị - Thương mại - Dịch vụ phía Tây đường An Dương Vương, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn; - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 11.500.000.000 VND của Công ty; - Hợp đồng bảo lãnh tín dụng phát hành bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số tiền VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn	198.331.124.113	Từ ngày 5 tháng 3 năm 2021 đến ngày 22 tháng 9 năm 2021	8,5	- Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với tổng giá trị 59.500.000.000 VND của Công ty; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Moonlight Residences tại số 102 Đường Đặng Văn Bi, Phường Bình Thọ, Thành phố Thủ Đức số 0310/HĐTC/2016 ngày 3 tháng 10 năm 2016 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Chung cư cao tầng kỹ hiệu B2 thuộc dự án Khu nhà ở, Trung tâm thương mại tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh số 0110/HĐTC/2015 ngày 1 tháng 10 năm 2015 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Khu tái định cư Phú Mỹ 2, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh số 07/07/HĐTC/2016 ngày 7 tháng 7 năm 2016 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Khải Huy Quân; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Khu du lịch cao cấp Phát Đạt Resort số 2510/HĐTC/2017 ngày 25 tháng 10 năm 2017 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh.
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	96.415.968.056	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2021 đến ngày 27 tháng 5 năm 2021	7,5	Tin chấp.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định	49.514.993.688	Từ 24 tháng 8 năm 2021 đến ngày 8 tháng 9 năm 2021	8,0	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 15.000.000.000 VND của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số tiền VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành	33.563.522.007	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2021 đến ngày 21 tháng 5 năm 2021	8,5	- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Căn hộ du lịch nghỉ dưỡng tại Đường Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu số 3110/2019/HĐTT/HTC-HTI ngày 31 tháng 10 năm 2019 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh; - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 17.500.000.000 VND của Công ty; - Hợp đồng bảo lãnh tín dụng phát hành bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
TỔNG CỘNG	<u>1.326.740.752.849</u>			

20.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số tiền VND	Kỳ hạn trả	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn	8.119.883.058	Từ ngày 14 tháng 1 năm 2021 đến ngày 13 tháng 12 năm 2022	10,3 - 10,9	Máy móc thiết bị trị giá 12.026.75.009 VND.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh	866.044.995	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2021 đến ngày 9 tháng 10 năm 2021	10,0 - 10,6	Máy móc thiết bị có giá trị là 8.033.125.424 VND và phương tiện vận tải có giá trị là 4.466.637.562 VND.
TỔNG CỘNG	<u>8.985.928.053</u>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	5.849.619.053			
<i>Vay dài hạn</i>	3.136.309.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.3 Trái phiếu thường

Vào ngày 10 tháng 2 năm 2020, Nhóm Công ty đã phát hành 3.000.000 trái phiếu không chuyển đổi với tổng giá trị 300.000.000.000 VND (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu) cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt.

Các trái phiếu này được hoàn trả sau mười tám (18) tháng kể từ ngày phát hành.

Tổng số tiền thu từ đợt phát hành này được sử dụng để tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty.

Các trái phiếu này được đảm bảo bằng 45.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh. Các trái phiếu này chịu lãi suất 11%/năm cho bốn (4) kỳ tính lãi đầu tiên và trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm mười hai (12) tháng bằng đồng Việt Nam cho khách hàng cá nhân tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (2020: 11%). Kỳ tính lãi là ba (3) tháng/lần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	287.499.240.000	45.000.000.000	3.607.516.592	253.894.995.847	16.165.529.774	606.167.282.213
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	187.118.842.605	(42.461.498)	187.076.381.107
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	43.122.970.000	-	-	(43.122.970.000)	-	-
Cổ tức đã công bố	-	-	-	(43.124.886.000)	-	(43.124.886.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.901.111.150	(5.901.111.150)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(15.755.020.992)	-	(15.755.020.992)
Số cuối năm	<u>330.622.210.000</u>	<u>45.000.000.000</u>	<u>9.508.627.742</u>	<u>333.109.850.310</u>	<u>16.123.068.276</u>	<u>734.363.756.328</u>
Năm nay						
Số đầu năm	330.622.210.000	45.000.000.000	9.508.627.742	333.109.850.310	16.123.068.276	734.363.756.328
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	344.707.249.846	12.773.904.016	357.481.153.862
Cổ tức đã công bố (*)	-	-	-	(59.511.997.800)	(4.287.309.000)	(63.799.306.800)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (**)	-	-	5.918.621.717	(5.918.621.717)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	(12.658.394.987)	-	(12.658.394.987)
Số cuối năm	<u>330.622.210.000</u>	<u>45.000.000.000</u>	<u>15.427.249.459</u>	<u>599.728.085.652</u>	<u>24.609.663.292</u>	<u>1.015.387.208.403</u>

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 6 năm 2020, cổ đông của Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2019 bằng tiền tại mức 18% mệnh giá của cổ phiếu phổ thông. Theo đó, trong tháng 11 và tháng 12 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc chi trả cổ tức bằng tiền.

(**) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 6 năm 2020, cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2019 với tổng số tiền là 21.701.612.962 VND. Trong năm 2019, Công ty đã tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 7.910.600.547 VND theo quy chế khen thưởng của Hội đồng Quản trị. Theo đó, Công ty đã trích bổ sung quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 7.872.390.698 VND.

Đồng thời, theo quy chế khen thưởng của Hội đồng Quản trị, Công ty đã tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2020 với tổng số tiền là 4.786.004.289 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Cổ phiếu

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

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.

21.3 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>
	<i>(Cổ phiếu)</i>	<i>(%)</i>	<i>(Cổ phiếu)</i>	<i>(%)</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	8.265.625	25,00	8.265.625	25,00
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	7.935.000	24,00	7.935.000	24,00
Ông Nguyễn Đình Trung	5.554.500	16,80	5.554.500	16,80
America LLC	1.677.860	5,07	1.652.560	4,99
Khác	9.629.236	29,13	9.654.536	29,21
TỔNG CỘNG	33.062.221	100	33.062.221	100

21.4 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	330.622.210.000	287.499.240.000
Phát hành cổ phiếu	-	43.122.970.000
Số cuối năm	<u>330.622.210.000</u>	<u>330.622.210.000</u>

21.5 Cổ tức

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức đã công bố trong năm	59.511.997.800	86.247.856.000
Cổ tức đã thanh toán bằng tiền	59.511.997.800	43.457.880.000
Phát hành cổ phiếu để thanh toán cổ tức	-	43.122.970.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Dự phòng phải trả thể hiện chi phí dự phòng bảo hành cho các công trình thi công xây dựng. Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải trả được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	35.087.924.699	13.431.350.470
Dự phòng trong năm	3.265.364.735	35.093.832.699
Sử dụng trong năm	(1.492.789.376)	(775.693.968)
Điều chỉnh tỷ lệ ước tính dự phòng bảo hành (*)	(17.666.006.273)	-
Hoán nhập trong năm	(15.929.129.050)	(12.661.564.502)
Số cuối năm	<u>3.265.364.735</u>	<u>35.087.924.699</u>
Trong đó:		
<i>Dự phòng phải trả ngắn hạn</i>	-	35.087.924.699
<i>Dự phòng phải trả dài hạn</i>	3.265.364.735	-

(*) Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, Ban Tổng Giám đốc đã thay đổi tỷ lệ ước tính dự phòng bảo hành cho các công trình thi công xây dựng để phản ánh phù hợp hơn tình hình sử dụng chi phí dự phòng bảo hành này. Theo đó, số dư dự phòng bảo hành công trình tại thời điểm trích lập theo tỷ lệ ước tính mới là 5.655.974.067 VND (số dư dự phòng bảo hành công trình tại thời điểm trích lập theo tỷ lệ ước tính cũ là 23.321.980.340 VND).

23. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	19.362.537.584	17.511.920.201
Trích lập quỹ	12.658.394.987	15.755.020.992
Sử dụng quỹ	(9.853.909.842)	(13.904.403.609)
Số cuối năm	<u>22.167.022.729</u>	<u>19.362.537.584</u>

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.330.665.129.217	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	2.218.143.322.404	3.677.684.089.548
Doanh thu dịch vụ khác	3.396.970.037	3.235.469.280
TỔNG CỘNG	<u>4.552.205.421.658</u>	<u>3.680.919.558.828</u>
Trong đó:		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	2.333.870.099.254	156.349.612.280
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	2.218.335.322.404	3.524.569.946.548

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	1.863.368.705.125	2.988.000.621.536
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	<u>354.774.617.279</u>	<u>689.683.468.012</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.218.143.322.404</u>	<u>3.677.684.089.548</u>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối năm	5.041.770.331.491	5.509.900.777.740

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận từ HĐHTĐT (Thuyết minh số 9)	59.648.630.137	-
Lãi cho vay	6.454.849.318	-
Lãi tiền gửi	5.443.333.617	2.936.683.135
Lãi chênh lệch tỷ giá	778.950	-
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	2.259.041.624
TỔNG CỘNG	<u>71.547.592.022</u>	<u>5.195.724.759</u>

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	1.651.560.253.077	-
Giá vốn hoạt động xây dựng	2.016.479.529.194	3.289.573.492.200
Giá vốn dịch vụ khác	<u>3.629.534.212</u>	<u>2.861.141.174</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.671.669.316.483</u>	<u>3.292.434.633.374</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	123.408.488.399	74.763.298.240
Chiết khấu thanh toán	75.329.973.936	-
Lãi HĐHTĐT	22.252.940.447	-
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	3.520.000.000	-
Chi phí tài chính khác	<u>300.000.000</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>224.811.402.782</u>	<u>74.763.298.240</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	181.668.497.797	-
Chi phí môi giới	150.296.269.518	-
Chi phí thu hộ	20.783.449.204	-
Chi phí nhà mẫu	7.024.974.254	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	708.896.413	-
Chi phí khác	2.854.908.408	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	109.148.954.933	92.537.067.529
Chi phí nhân viên	56.899.969.169	61.630.300.585
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	22.292.578.613	11.192.302.231
Dự phòng	10.765.597.040	6.500.000.000
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	3.227.093.561	3.227.093.561
Chi phí khấu hao	1.327.525.987	4.594.255.409
Chi phí khác	14.636.190.563	5.393.115.743
TỔNG CỘNG	290.817.452.730	92.537.067.529

28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí hoạt động xây dựng	2.399.927.779.793	2.865.071.583.856
Giá vốn bất động sản	1.651.560.253.077	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	230.903.472.264	284.449.961.603
Chi phí nhân viên	165.625.425.882	172.326.585.385
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12, 13 và 14)	17.260.361.519	13.047.187.749
Dự phòng phải thu	10.765.597.040	6.500.000.000
(Điều chỉnh) dự phòng bảo hành công trình	(15.893.430.914)	34.318.138.731
Chi phí khác	15.417.121.964	9.258.243.579
TỔNG CỘNG	4.475.566.580.625	3.384.971.700.903

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	20.080.972.854	12.709.604.153
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	15.929.129.050	12.661.564.502
Phạt vi phạm hợp đồng	4.075.295.783	-
Khác	76.548.021	48.039.651
Chi phí khác	12.732.431.202	914.270.740
Phạt vi phạm hợp đồng	11.403.243.244	-
Khác	1.329.187.958	914.270.740
LỢI NHUẬN KHÁC	7.348.541.652	11.795.333.413

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và công ty con là 20% thu nhập chịu thuế (2019: 20%).

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN năm	138.848.822.613	52.300.435.318
Chi phí thuế TNDN trích thiếu các năm trước	127.108.142	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	138.975.930.755	52.300.435.318
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(52.653.701.280)	(1.252.999.981)
TỔNG CỘNG	86.322.229.475	51.047.435.337

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
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	443.803.383.337	238.123.816.444
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty và công ty con (20%)	88.760.676.667	47.624.763.289
<i>Các điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 68/2020/NĐ-CP (*)	(2.063.434.025)	-
Chi phí lãi vay không đủ điều kiện vốn hóa các năm trước khi lập báo cáo tài chính hợp nhất	(3.076.428.203)	-
Chi phí không được trừ	2.055.996.324	525.049.373
Phân bổ lợi thế thương mại	645.418.712	645.418.712
Chi phí lãi vay không được trừ	-	2.063.434.025
Lỗ thuế được chuyển sang kỳ sau ở công ty con	-	178.409.655
Lỗ từ công ty liên kết	-	10.360.283
Chi phí thuế TNDN	86.322.229.475	51.047.435.337

(*) Theo hướng dẫn của Nghị định số 68/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 6 năm 2020 thay thế Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24 tháng 2 năm 2017 do Chính phủ ban hành về quy định mức tỷ lệ lãi vay được khấu trừ áp dụng từ năm tính thuế 2019, Nhóm Công ty đã ghi nhận điều chỉnh giảm chi phí TNDN trong năm hiện hành với tổng giá trị là 2.063.434.025 VND.

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế hoãn lại với các biến động trong năm này 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>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại					
Tiền sử dụng đất chưa nộp	58.143.150.084	-	58.143.150.084	-	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	2.959.842.647	2.938.282.502	21.560.145	1.252.999.981	-
Chi phí lãi vay không đủ điều kiện vốn hóa	632.006.317	2.768.690.183	(2.136.683.866)	-	-
Lỗ thuế của công ty con	-	3.374.325.083	(3.374.325.083)	-	-
	61.734.999.048	9.081.297.768		52.653.701.280	1.252.999.981
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				52.653.701.280	1.252.999.981

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty trong cùng Tập đoàn là các công ty có cùng cán bộ chủ chốt.

Tập đoàn bao gồm Công ty, công ty con, công ty liên kết, các công ty được sở hữu bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh), các công ty được sở hữu bởi Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land và các công ty có cùng cán bộ chủ chốt.

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm 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>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	675.447.012.361	512.602.470.007	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Dịch vụ xây dựng	263.119.775.233	1.704.215.086.917	
		Lợi nhuận HĐHTĐT	124.902.756.183	-	
		Thanh toán lợi nhuận HĐHTĐT	112.000.000.000	-	
		Mua dịch vụ quản lý	8.845.901.957	-	
		Mua dịch vụ xây dựng	-	277.793.834.647	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

				VND	
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Cổ đông lớn	Thu hồi gốc cho vay	254.600.000.000	-	
		Cho vay	226.600.000.000	-	
		Chi phí môi giới	52.454.076.363	-	
		Lãi cho vay	6.454.849.318	-	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn HĐHTĐT	300.000.000.000	-	
		Dịch vụ xây dựng	261.048.121.599	325.744.009.338	
		Lãi HĐHTĐT phải thu	59.648.630.137	-	
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Indec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ xây dựng	304.185.750.497	415.391.016.043	
		Mua nguyên vật liệu	46.692.426.850	-	
Công ty Cổ phần Khải Huy Quân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	312.203.196.211	235.423.808.890	
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	298.297.827.558	179.228.338.143	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Dịch vụ xây dựng	263.119.775.233	1.704.215.086.917	
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	209.104.147.059	338.097.431.273	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	76.384.225.856	33.471.476.768	
Công ty Cổ Phần Bất động sản Quốc tế Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	56.844.948.172	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thọ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	27.226.824.112	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ Phần nội thất Hưng Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	25.017.815.289	1.320.634.625
Công ty Cổ phần Ngôi sao Gia Định	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	24.870.077.134	150.939.279.497
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	20.465.797.684	29.880.163.131
Công ty CP Phát triển Hạ Tầng Indec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	9.831.908.080	-
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	9.796.122.449	8.111.955.582
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tổng hợp Hưng Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần	-	34.531.007.900
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Nam Công	Công ty liên kết trước đây	Mua nguyên vật liệu	-	31.474.363.763
Công ty TNHH Hưng Thịnh Sài Gòn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	-	11.274.303.541

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Dịch vụ xây dựng	506.093.918.962	990.294.084.388
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	556.736.706.166	279.816.041.461
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	167.155.399.858	249.240.838.093
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	124.084.200.480	180.363.660.884
Công ty Cổ phần Ngôi sao Gia Định	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	198.302.324.950	175.945.240.103
Công ty Cổ phần Khải Huy Quán	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	97.763.649.872	122.446.716.702
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Kim Cúc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	55.380.556.896	32.868.179.444
Công ty TNHH Du lịch Minh Tuấn Sông Ray	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	4.246.172.794	-
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thanh lý tài sản cố định	927.822.215	927.822.215
		Dịch vụ xây dựng	300.000.000	423.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây xanh Hưng Lộc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ khác	475.200.000	264.000.000
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Sài Gòn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	-	18.203.441.046
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Cổ đông lớn	Dịch vụ xây dựng	-	203.146.847
TỔNG CỘNG			1.711.465.952.193	2.050.996.671.183

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Indec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	207.870.450.909	144.214.857.560
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Dịch vụ xây dựng	170.728.291.073	165.824.010.875
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Cây xanh Hưng Lộc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	19.722.945.876	9.179.360.326
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	5.145.988.681	8.978.196.172
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	773.530.201	5.125.190.075
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Cổ đông lớn	Phí môi giới	-	35.077.490.708
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Nam Công	Công ty liên kết trước đây	Dịch vụ xây dựng	-	1.038.381.430
TỔNG CỘNG			404.241.206.740	369.437.487.146
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	Cổ đông lớn	Cho vay	-	28.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Thu hộ tiền bán căn hộ	795.828.612.369	178.441.820.696
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	HĐHTĐT	300.000.000.000	-
		Lái HĐHTĐT	26.148.630.137	-
Các bên khác	Bên liên quan	Khác	-	806.940.000
TỔNG CỘNG			1.121.977.242.506	179.248.760.696

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. 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>
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Indec	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua nguyên vật liệu	19.597.440.095	109.729.282.098
Công ty Cổ phần Nội thất Hưng Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng	13.527.512.854	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ xây dựng	2.990.905.490	2.101.560.360
Công ty TNHH MTV Hưng Thịnh Cam Ranh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ xây dựng	2.247.789.855	178.148.250
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Retail	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ xây dựng	1.753.623.071	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Mua dịch vụ xây dựng	912.569.482	466.067.462
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Saigon Healthcare	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ xây dựng	386.220.000	622.321.600
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	226.388.071	394.120.142
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ xây dựng	77.035.933	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đồi Dừa - Hoàn Mỹ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ xây dựng	33.123.554	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Nam Công	Công ty liên kết trước đây	Mua dịch vụ xây dựng	-	5.029.795.859
TỔNG CỘNG			41.752.608.405	118.521.295.771
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Lãi HDHTĐT	12.902.756.183	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	547.303.248.216	238.628.254.392
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc BMC Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	120.124.137.920	63.181.375.555
Công ty TNHH Đại Phúc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	110.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Dịch vụ xây dựng	-	4.950.250.000
TỔNG CỘNG			787.427.386.136	306.759.879.947
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Phải trả HĐHTĐT	135.352.031.277	135.352.031.277

Lương, thưởng cho các thành viên Ban Tổng Giám đốc như sau:

VND			
		Năm nay	Năm trước
Ông Trần Tiến Thanh	Tổng Giám đốc	1.151.454.200	395.754.200
Ông Trần Kim Hải	Phó Tổng Giám đốc	1.102.791.700	970.211.700
Ông Huỳnh Thanh Tứ	Phó Tổng Giám đốc	1.062.420.600	558.811.100
Ông Ngô Huy Hiệu	Phó Tổng Giám đốc	812.310.100	705.495.100
Ông Chế Văn Hải	Phó Tổng Giám đốc	701.287.900	871.073.200
Ông Đỗ Thanh Tú	Tổng Giám đốc (từ nhiệm ngày 30 tháng 10 năm 2020)	136.050.000	541.716.000
Ông Lê Chí Trung	Phó Tổng Giám đốc (đã từ ngày 22 tháng 6 năm 2019)	-	518.540.600
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc (đã từ ngày 22 tháng 6 năm 2019)	-	86.097.700
Ông Nguyễn Chân Tâm	Phó Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm năm trước)	-	65.275.200
TỔNG CỘNG		4.966.314.500	4.712.974.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Thủ lao cho các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Thư ký Hội đồng Quản trị như sau:

		VND	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch	120.000.000	130.000.000
Ông Lê Hồng Việt	Thành viên	60.000.000	65.000.000
Ông Nguyễn Văn Cường	Thành viên	60.000.000	65.000.000
Ông Khuất Tùng Phong	Thành viên	60.000.000	45.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Long	Thư ký Hội đồng quản trị	60.000.000	65.000.000
Ông Võ Văn Thư	Trưởng Ban Kiểm soát	60.000.000	65.000.000
Bà Nguyễn Thị Loan Anh	Kiểm soát viên	60.000.000	65.000.000
Ông Nguyễn Hải Phong	Kiểm soát viên	60.000.000	65.000.000
Ông Trương Văn Việt	Phó chủ tịch	35.000.000	-
Ông Hà Tấn Minh	Thành viên	35.000.000	-
Ông Lê Ngọc Triều	Thành viên	30.000.000	65.000.000
Ông Trần Tự	Thành viên (đã từ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2019)	-	30.000.000
TỔNG CỘNG		640.000.000	660.000.000

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

		VND	
		Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		344.707.249.846	187.118.842.605
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)		(4.786.004.289)	(15.782.991.245)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu		339.921.245.557	171.335.851.360
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu		33.062.221	33.062.221
Lãi trên cổ phiếu			
- Lãi cơ bản		10.281	5.182
- Lãi suy giảm		10.281	5.182

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận năm 2020 theo quy chế khen thưởng của Hội đồng Quản trị.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất năm này để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận giữ lại của năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. 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	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	416.000.000	1.926.000.000
Từ 1 đến 5 năm	5.203.800.000	6.625.800.000
TỔNG CỘNG	5.619.800.000	8.551.800.000

34. 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>
Năm nay			
Doanh thu bộ phận	2.220.149.034.816	2.332.056.386.842	4.552.205.421.658
Lợi nhuận bộ phận	60.292.787.491	383.510.595.846	443.803.383.337
Các thông tin bộ phận khác			
Khấu hao và hao mòn	(11.594.992.287)	(2.438.275.671)	(14.033.267.958)
Dự phòng các khoản phải thu	(10.765.597.040)	-	(10.765.597.040)
Điều chỉnh dự phòng bảo hành công trình	15.893.430.914	-	15.893.430.914
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020			
Tài sản bộ phận	3.831.445.738.346	1.711.033.807.716	5.542.479.546.062
Nợ phải trả bộ phận	3.779.002.293.879	748.090.043.780	4.527.092.337.659
Năm trước			
Doanh thu bộ phận	3.680.919.558.828	-	3.680.919.558.828
Lợi nhuận bộ phận	242.294.759.695	(4.119.141.838)	238.175.617.857
Lỗ từ công ty liên kết			(51.801.413)
Lợi nhuận trước thuế			<u>238.123.816.444</u>
Các thông tin bộ phận khác			
Khấu hao và hao mòn	(9.820.094.188)	-	(9.820.094.188)
Dự phòng các khoản phải thu	(6.500.000.000)	-	(6.500.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019			
Tài sản bộ phận	2.893.005.758.506	2.324.048.901.992	5.217.054.660.498
Nợ phải trả bộ phận	2.580.130.650.875	1.902.560.253.295	4.482.690.904.170

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 6 năm 2020, cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phát hành thêm 16.531.105 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán là 17.000 đồng/cổ phiếu. Vào ngày 25 tháng 12 năm 2020, Công ty đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng. Vào ngày 17 tháng 3 năm 2021, Công ty đã hoàn tất chào bán 16.446.980 cổ phiếu cho cả cổ đông hiện hữu. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục để báo cáo việc phát hành này với Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước và các thủ tục pháp lý để đăng ký tăng vốn cổ phần.


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



Vũ Thị Gái
Người lập



Nguyễn Lê Xuân
Kế toán trưởng

Trần Tiến Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2021