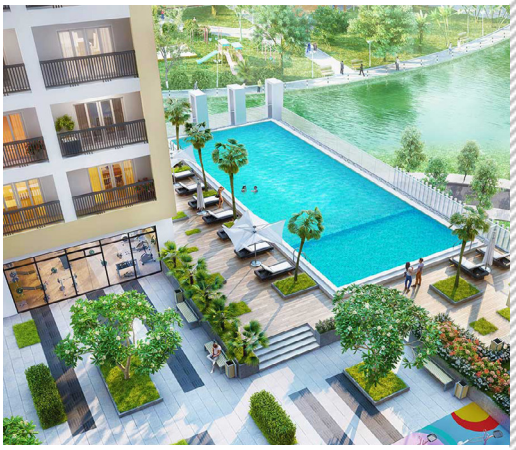
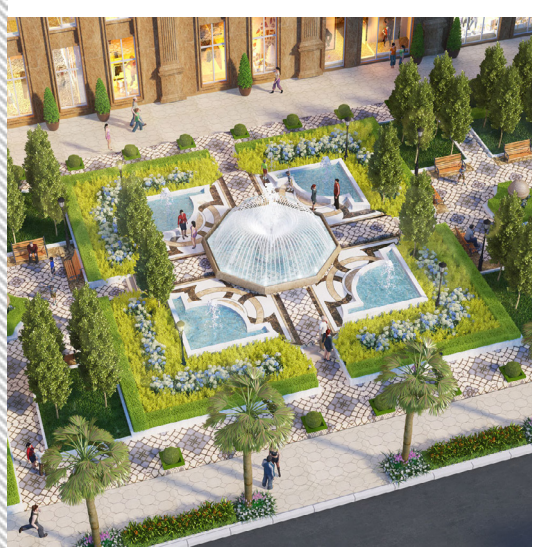
HUNG THINH INCONS

XÂY ĐẮP NHỮNG ƯỚC MƠ

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2018





MỤC LỤC

1 THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát	07
Ngành nghề và khu vực kinh doanh	07
Định hướng phát triển	13
Thông tin về mô hình quản trị và bộ máy quản lý	15
Các yếu tố rủi ro	29

2 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	33
Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án	37
Tình hình tài chính	47
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	49
Báo cáo phát triển bền vững	51

3 BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá về các mặt hoạt động của Công ty	55
Đánh giá về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc	55
Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	55

4 BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tình hình hoạt động năm 2018	59
Tình hình tài chính	60
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	61
Kế hoạch phát triển trong tương lai	63

5 BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị	67
Ban kiểm soát	70
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích	71

Thông điệp **Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Kính gửi Quý cổ đông và nhà đầu tư,

Nền kinh tế Việt Nam năm 2018 ghi dấu ấn tăng trưởng ấn tượng đạt mức 7,08% cao hơn mục tiêu kỳ vọng và là mức tăng trưởng cao nhất trong 10 năm qua. Chính phủ đã thực hiện thành công chính sách tiền tệ, kiểm soát lạm phát, tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) chỉ ở mức 3,54%. Thị trường tài chính cũng được duy trì ổn định, tăng trưởng tín dụng dưới 16%, thấp nhất trong 4 năm trở lại đây.

Năm 2018 Hưng Thịnh Incons tiếp tục là tổng thầu thi công của gần 20 công trình, đảm bảo tiến độ xây dựng và hoàn thành bàn giao các dự án như: Florita, Lavita Garden, Moonlight Park View,… cũng như chuẩn bị bàn giao các dự án: Moonlight Residences, SaigonMia, 9View Apartment, Richmond City (Giai đoạn 1) trong năm 2019.

Kết quả kinh doanh năm 2018 ghi nhận các chỉ số ấn tượng với doanh thu 4.061 tỷ và lợi nhuận đạt 182 tỷ, tăng 50,36% và 66,36% so với năm 2017. Hưng Thịnh Incons đã hoàn tất niêm yết chính thức giao dịch cổ phiếu trên HOSE từ tháng 11/2018 và vào tháng 12/2018, Công ty đã ký kết thỏa thuận hợp tác với Trường Đại học Bách Khoa Tp.HCM để đào tạo nguồn nhân lực, nghiên cứu công nghệ, vật liệu mới và chuyển giao công nghệ nhằm nâng cao hơn nữa chất lượng trong từng công trình.

Kết quả đạt được nêu trên phần nào khẳng định chiến lược phát triển đúng đắn của Công ty; thể hiện ý chí quyết tâm, bản lĩnh và sự sáng tạo của đội ngũ lãnh đạo cũng như niềm tin, khát vọng và cống hiến của toàn thể cán bộ nhân viên Hưng Thịn Incons. Thay mặt Hội đồng Quản trị, Tôi chân thành cảm ơn đội ngũ lãnh đạo và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty, cảm ơn sự tin tưởng và ủng hộ của các cổ đông, của các đối tác và khách hàng.

Thưa Quý cổ đông,

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc cùng toàn thể CBNV Công ty luôn quan tâm và ý thức về trách nhiệm mang lại lợi ích tối ưu cho Hưng Thịnh Incons và cho Quý cổ đông cũng như các khách hàng và đối tác của Công ty. Đặc biệt, chất lượng xây dựng và hoàn thiện sản phẩm ngày càng tốt hơn là mục tiêu quan trọng hàng đầu mà Hưng Thịnh Incons hướng đến, và đó cũng là điểm cốt lõi trong chiến lược phát triển bền vững mà chúng ta đang theo đuổi và thực thi.

Với kỳ vọng một năm 2019 có nhiều đổi mới trong quản trị Công ty, trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam đang duy trì đà tăng trưởng, các chính sách vĩ mô ổn định, và một thị trường bất động sản đang trong thời kỳ sôi động, Hưng Thịnh Incons sẽ tiếp tục duy trì và củng cố những giá trị đã và đang tạo nên thương hiệu của Hưng Thịnh Incons, đồng thời tìm kiếm và phát triển thêm nhiều dự án và công trình xây dựng lớn hơn nhằm tìm kiếm những giá trị mới đưa Hưng Thịnh Incons phát triển bền vững.

Một lần nữa, thay mặt Hội đồng Quản trị, Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV Hưng Thịnh Incons, tôi chân thành cảm ơn Quý cổ đông và Nhà đầu tư đã đồng hành ủng hộ Công ty trong suốt quá trình phát triển vừa qua và rất mong nhận được sự quan tâm ủng hộ của Quý vị trong tất cả các hoạt động của Công ty trong thời gian tới.

Trân trọng!

Chủ tịch Hội đồng quản trị

NGUYỄN ĐÌNH TRUNG

Thông tin chung

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS

Tên tiếng anh	:	HUNG THINH INCONS JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	:	HƯNG THỊNH INCONS
Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số	:	số 0305371707 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 28/08/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 02/01/2019.
Vốn điều lệ	:	287.499.240.000 đồng.
Địa chỉ	:	53 Trần Quốc Thảo, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.
Số điện thoại	:	(+84-28) 7307 5888
Số fax	:	(+84-28) 3824 9545
Website	:	www.hungthinhincons.com.vn
Mã cổ phiếu	:	HTN

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

- Đầu tư, thiết kế, xây dựng công trình dân dụng – công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật đô thị
- Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông đường bộ, xử lý chất thải
- Lập dự án đầu tư, dự toán công trình
- Thẩm tra thiết kế, kiểm định chất lượng công trình xây dựng
- Tư vấn xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp
- Hoàn thiện công trình xây dựng

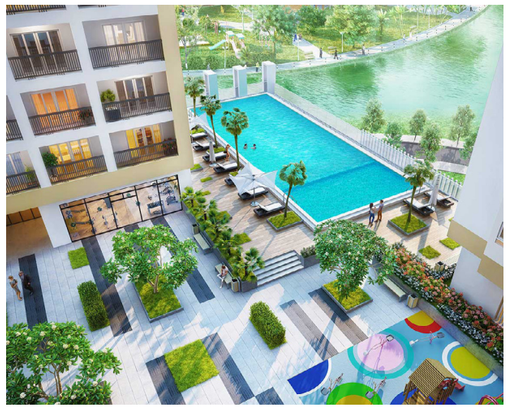
KHU VỰC KINH DOANH

Các công trình do Hưng Thịnh Incons triển khai hiện tại tập trung chủ yếu ở khu vực Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, Công ty còn đang thực hiện một số dự án ở các khu vực:

- Miền Trung: Khánh Hòa, Bình Định.
- Miền Nam: Vũng Tàu, Phan Thiết.

HUNG THINH INCONS

XÂY ĐẮP NHỮNG ƯỚC MƠ



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH PHÁT TRIỂN

2007

Thành lập Công ty TNHH Thiết kế - Xây dựng Hưng Thịnh.
Bắt đầu xây dựng các dự án công nghiệp: nhà xưởng – văn phòng ở Long An, Tây Ninh; dự án năng lượng ở Bình Dương và một số dự án y tế tại TP.HCM.

2010

Đổi tên thành Công ty Cổ phần Thiết kế - Xây dựng Hưng Thịnh.
Khởi công xây dựng dự án Khu dân cư cao tầng đầu tiên – Chung cư Thien Nam Apartment.

2012

Đánh dấu bước phát triển nhảy vọt về năng lực xây dựng với dự án Golden Bay – Khu đô thị kiểu mẫu đầu tiên tại Bắc bán đảo Cam Ranh rộng 79 ha.

2013

Tổng thầu xây dựng dự án Chung cư cao cấp đầu tiên – Căn hộ 91 Phạm Văn Hai

2014

Khẳng định mạnh mẽ uy tín với Chuỗi căn hộ 8X – Chuỗi căn hộ dành cho giới trẻ.
Khởi công xây dựng các dự án: Căn hộ Sky Center, Căn hộ Melody Residences.

2015

Phát triển thành một đơn vị tổng thầu chuyên nghiệp với nhiều dự án quy mô lớn: Căn hộ Florita, Căn hộ Vũng Tàu Melody, Căn hộ SaigonMia

2016

Đổi tên thành Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Construction.
Tiếp tục là tổng thầu thi công của các dự án: Căn hộ 9View Apartment, Căn hộ Moonlight Residences, Căn hộ Moonlight Park View, Căn hộ Lavita Garden, Căn hộ Richmond City, Căn hộ Moonlight Boulevard.
Tăng vốn điều lệ lên 200 tỷ đồng

2017

Khởi công xây dựng các dự án: Biệt thự nghỉ dưỡng Cam Ranh Mystery Villas, Căn hộ Lavita Charm, Khu biệt thự compound Saigon Mystery Villas, Khu phức hợp TTTM - Khách sạn nhà hàng kết hợp dịch vụ giải trí thể thao tại Tỉnh Bình Định.
Từ tháng 5/2017, đổi tên thành Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons.
Tăng vốn điều lệ lên 250 tỷ đồng, giữ mức tăng trưởng ổn định với tổng doanh thu và lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2017 đạt 2.700 tỷ đồng và 110 tỷ đồng.

2018

Khởi công xây dựng dự án Căn hộ Q7 Saigon Riverside Complex.
Từ tháng 6/2018, chính thức công bố bộ nhận diện thương hiệu mới.
Ngày 24/10/2018, Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE) đã có quyết định chấp thuận niêm yết cổ phiếu của Công ty.
Tăng vốn điều lệ lên 287,49 tỷ đồng.

THÀNH TỰU ĐẠT ĐƯỢC

Đơn vị xây dựng và cung cấp vật liệu xây dựng tiêu biểu năm 2018

Do Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư trao tặng nằm trong sự kiện vinh danh Bất động sản tiêu biểu Việt Nam 2018 – Vietnam Outstanding Property Awards.

Top 10 thương hiệu Xây dựng Quốc gia năm 2017

Trong chương trình "Thương hiệu - nhãn hiệu tiêu biểu ngành xây dựng" do báo Xây dựng – cơ quan ngôn luận của Bộ Xây dựng tổ chức.

Top 10 Thương hiệu, sản phẩm uy tín ngành Xây dựng Việt Nam năm 2018

Trong chương trình "Vinh quang ngành Xây dựng Việt Nam" do Viện Khoa học Kinh tế Xây dựng tổ chức.

Top 10 Doanh nghiệp Đảm bảo chất lượng - Đạt chuẩn QAS năm 2017

Do Liên hiệp Chất lượng Châu Á Thái Bình Dương trao tặng dưới sự cố vấn và giám sát chất lượng của Tổ chức chứng nhận quốc tế InterConformity (CHLB Đức - Châu Âu) và Ủy Ban Hợp tác Thương mại Toàn cầu Global GTA

Top 10 Thương hiệu, sản phẩm uy tín ngành Xây dựng Việt Nam năm 2018

Trong chương trình giải thưởng "Thương hiệu phát triển bền vững – Sản phẩm, dịch vụ chất lượng cao Việt Nam" do Báo thương hiệu và Công luận tổ chức

Top 10 Nhãn hiệu cạnh tranh Việt Nam năm 2018

Trong chương trình "Nhãn hiệu nổi tiếng – Nhãn hiệu cạnh tranh Việt Nam 2018" được tổ chức bởi Hội Sở hữu trí tuệ Việt Nam, nhằm mục đích ghi nhận và tôn vinh những doanh nghiệp có hoạt động hiệu quả và thương hiệu uy tín.

Doanh nghiệp Thương mại Dịch vụ tiêu biểu năm 2016

Chứng nhận do Bộ Công Thương phối hợp với báo Công Thương tổ chức xét chọn và trao giải.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

TẦM NHÌN

Phát triển Hưng Thịnh Incons thành công ty xây dựng hàng đầu Việt Nam

SỨ MỆNH

Hưng Thịnh Incons cam kết đem đến cho khách hàng những sản phẩm hoàn thành đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng cả về kỹ thuật, mỹ thuật và độ an toàn cao.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- Luôn đặt lợi ích của khách hàng và đối tác lên hàng đầu
- Lấy chuẩn mực tạo ra chất lượng
- Lấy uy tín và chất lượng làm thước đo giá trị thương hiệu

HUNG THINH INCONS
XÂY ĐẮP NHỮNG ƯỚC MƠ

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- Chiến lược phát triển đầu tư được đặt ra với mục tiêu chính là giúp tăng trưởng ổn định doanh thu và lợi nhuận, đa dạng hóa các nguồn thu và giảm bớt sự ảnh hưởng có tính chu kỳ của ngành xây dựng.
- Hội đồng Quản trị định hướng việc tăng cường đầu tư với hình thức mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh mà thế mạnh là xây dựng bao gồm: xây dựng căn hộ chung cư, khách sạn, trang trí nội thất và thi công hoàn thiện…
- Mở rộng hoạt động đầu tư xây dựng các dự án hạ tầng theo hình thức BT, BOT…
- Mở rộng hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản (văn phòng, căn hộ, khách sạn…) để hình thành các tài sản tạo dòng tiền ổn định trong tương lai.
- Các hình thức mở rộng đầu tư bao gồm thành lập pháp nhân mới hoặc mua cổ phần để tăng tỷ lệ sở hữu tại các công ty hiện hữu có tiềm năng lớn.
- Nguồn vốn sử dụng đầu tư bằng vốn tự có, vốn thu được từ việc phát hành cổ phần, hoặc vốn vay ngân hàng…

CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG

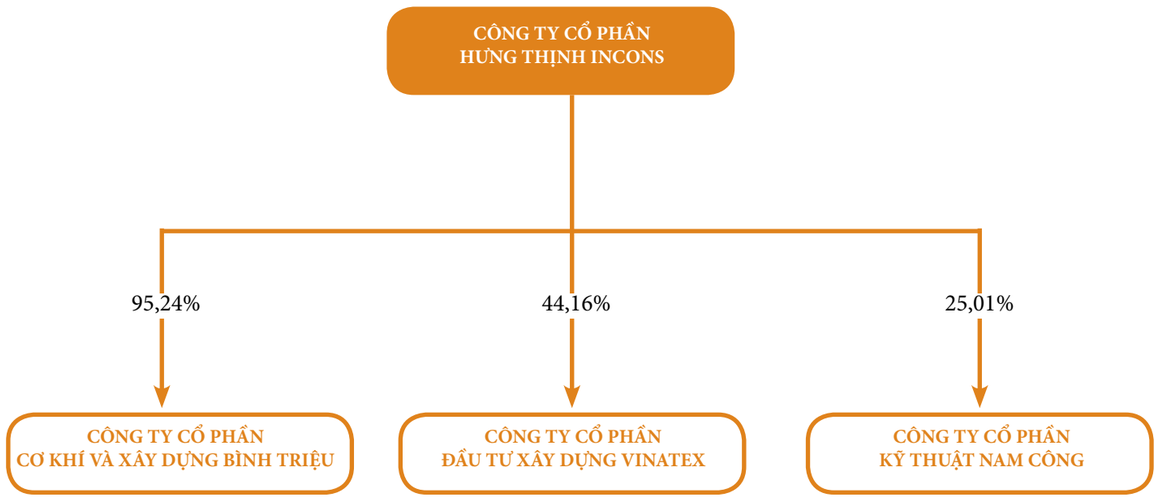
Hưng thịnh Incons cam kết tuân thủ luật Bảo vệ Môi trường và các yêu cầu khác liên quan đến các tác động môi trường của Công ty. Kết hợp phát triển đi đôi với trách nhiệm bảo vệ môi trường và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên. Đảm bảo công tác xây dựng thi công không làm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh cũng như cộng đồng dân cư tại khu vực.

ĐỐI VỚI XÃ HỘI, CỘNG ĐỒNG

Công ty tổ chức nhiều hoạt động xã hội ý nghĩa để thể hiện sự gắn kết với địa phương, tấm lòng tương thân tương ái, quan tâm chăm sóc các gia đình chính sách. Các chương trình thăm hỏi tặng quà gia đình khó khăn, gặp nạn do mưa lũ, xây dựng nhà tình nghĩa, học bổng dành tặng các cháu thiếu nhi vượt khó vươn lên đạt thành tích xuất sắc… được Công ty tổ chức thường xuyên để hỗ trợ xã hội, cộng đồng.

THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

CƠ CẤU TỔ CHỨC



CÔNG TY CON

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ VÀ XÂY DỰNG BÌNH TRIỆU

Vốn điều lệ	:	300.000.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn	:	95,24%
Địa chỉ	:	207C Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
Ngành nghề	:	Kinh doanh Bất Động Sản, Quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng đất hoặc đi thuê

CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VINATEX

Vốn điều lệ	:	18.000.000.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn	:	44,16%
Địa chỉ	:	18 Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long B, Quận 9, TP.HCM
Ngành nghề	:	Xây dựng nhà, công trình dân dụng các loại

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT NAM CÔNG

Vốn điều lệ	:	65.980.750.000 đồng
Tỷ lệ góp vốn	:	25,01%
Địa chỉ	:	63 Cống Lở, Phường 15, Q.Tân Bình, TP.HCM
Ngành nghề	:	Cung cấp dịch vụ xây dựng

MÔ HÌNH BỘ MÁY QUẢN LÝ

Đại hội đồng cổ đông: Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết hoặc đại diện được cổ đông ủy quyền, Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần. Đại hội đồng cổ đông quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định.

Hội đồng quản trị: là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị Công ty được Đại hội đồng cổ đông bầu ra với nhiệm kỳ là không quá 05 năm phù hợp với quy định Điều lệ Công ty.

Ban Kiểm soát: Là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Vai trò của Ban Kiểm soát là đảm bảo quyền lợi của cổ đông và giám sát các hoạt động của Công ty. Ban Kiểm soát Công ty có ba (03) thành viên được Đại hội đồng cổ đông bầu ra với nhiệm kỳ là không quá 05 năm và Kiểm soát viên có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Những thay đổi trong Ban kiểm soát năm 2018:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Hải Phong	Kiểm soát viên	Bổ nhiệm ngày 22/06/2018
2	Bà Lữ Thị Thanh Trúc	Kiểm soát viên	Miễn nhiệm ngày 22/06/2018

Ban Tổng Giám đốc: gồm có 01 Tổng Giám đốc, 05 Phó Tổng Giám đốc và 01 Kế toán trưởng. Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Các Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của TGĐ.

Ban Tổng Giám đốc hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực xây dựng và chuyên môn.

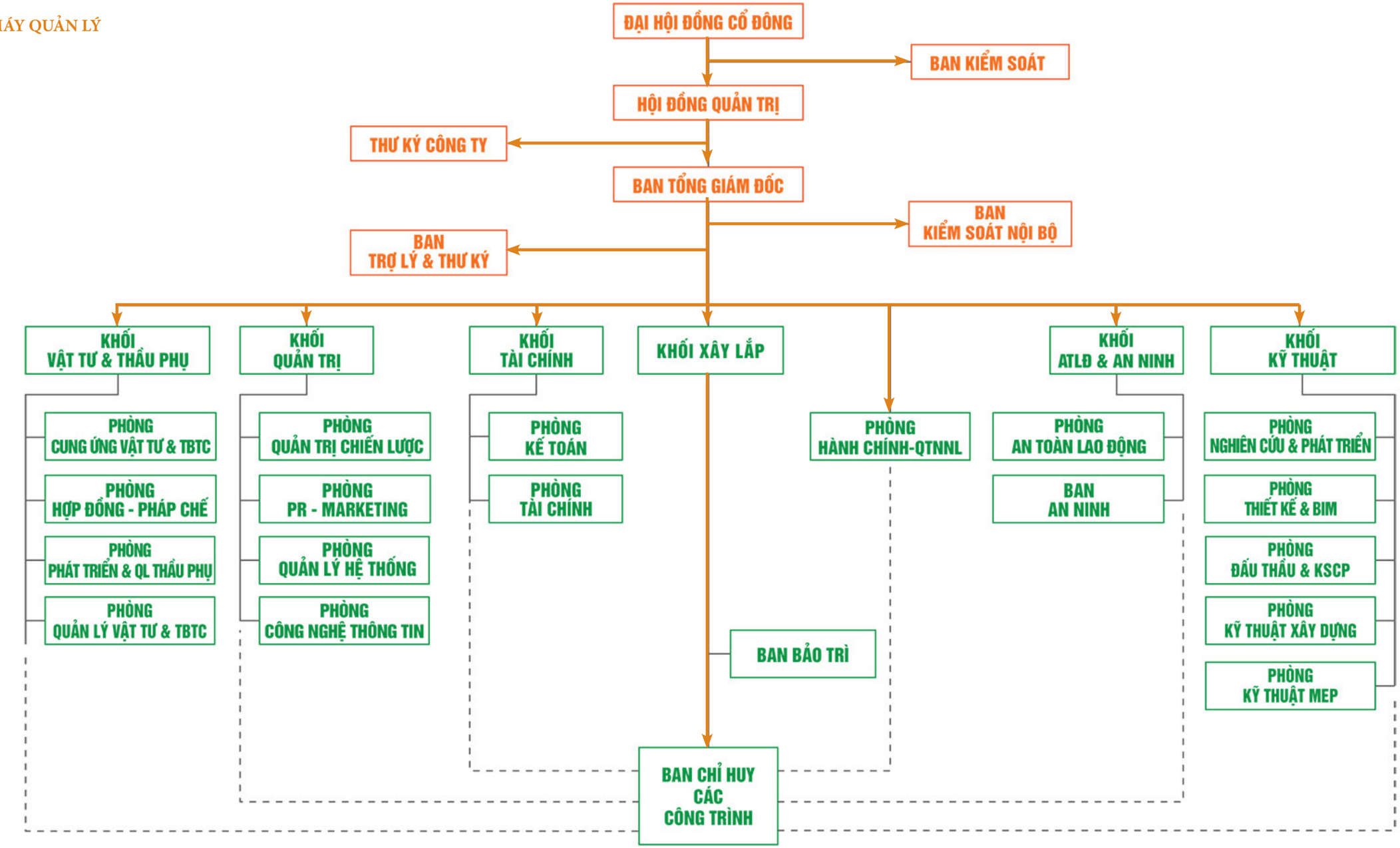
Những thay đổi trong Ban Tổng Giám đốc năm 2018:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
1	Ông Lê Chí Trung	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18/05/2018
2	Ông Nguyễn Chân Tâm	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/02/2018 Miễn nhiệm ngày 18/05/2018
3	Ông Trần Tựu	Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 01/02/2018
4	Ông Nguyễn Chân Tâm	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18/05/2018 Từ nhiệm ngày 11/01/2019
5	Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 12/06/2018
6	Ông Chế Văn Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14/03/2018
7	Ông Trần Kim Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 30/01/2018
8	Bà Phạm Thị Hồng Hoa	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 01/02/2018

Nhiệm vụ chung của các Đơn vị, Bộ phận

- Tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng giám đốc các vấn đề thuộc (các) lĩnh vực mà Đơn vị được giao phụ trách.
- Tổ chức xây dựng, triển khai thực hiện kế hoạch hoạt động hàng năm của Đơn vị.
- Tổ chức thực hiện nhiệm vụ của Đơn vị và các công việc khác theo sự phân công của Ban Tổng Giám đốc.
- Đánh giá tình hình hoạt động của Đơn vị, kịp thời phát hiện các vấn đề và đề xuất giải pháp xử lý.
- Phổ biến chủ trương, định hướng của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc cho CBNV trong Đơn vị.
- Phân công, kiểm tra, quản lý và đánh giá năng lực của từng nhân viên.
- Phối hợp với Đơn vị chức năng tổ chức tuyển dụng, huấn luyện, đào tạo nhân viên theo quy định của Công ty.
- Báo cáo Ban Tổng Giám đốc việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Đơn vị định kỳ hoặc đột xuất.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo phân công của cấp thẩm quyền.

SƠ ĐỒ BỘ MÁY QUẢN LÝ



CHÚ THÍCH

- KSCP: Kiểm soát chi phí
- ATLĐ: An toàn lao động
- QTNNL: Quản trị nguồn nhân lực
- QL Thầu phụ: Quản lý thầu phụ
- KTXD: Kỹ thuật xây dựng
- NNL: Nguồn nhân lực

Số lượng Cán bộ Công nhân viên

Tính đến 31/12/2018, tổng số CBNV của Công ty là 551 người với cơ cấu cụ thể như sau:

STT	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ lao động		
1	Trên Đại học, Đại học, Cao đẳng	402	72,96%
2	Trung cấp	22	3,99%
3	Công nhân kỹ thuật	51	9,26%
4	Lao động phổ thông	76	13,79%
II	Theo Hợp đồng lao động		
1	Hợp đồng không thời hạn	125	22,69%
2	Hợp đồng xác định từ 1-3 năm	426	77,31%
III	Theo giới tính		
1	Nam	507	92,01%
2	Nữ	44	7,99%

NGUYỄN ĐÌNH TRUNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ngày tháng năm sinh	:	12/01/1972
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân chuyên ngành Kế toán
Quá trình công tác		
Từ 2002 đến 2006	:	Giám đốc – CTCP DV – TM Đồng Tiến (nay là CTCP Hưng Thịnh Land)
Từ 2007 đến nay	:	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc – CTCP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh
Từ 2016 đến nay	:	Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh (Horea)
Từ 03/2017 đến nay	:	Phó Chủ tịch Liên đoàn quần vợt Việt Nam
Từ 03/2017 đến nay	:	Chủ tịch Liên đoàn quần vợt Thành phố Hồ Chí Minh
Từ 10/2016 đến nay	:	Ủy viên Ban chấp hành – Phó Chủ tịch Hội đồng hương Bình Định
Từ 10/2016 đến nay	:	Chủ Tịch Câu lạc bộ Doanh nhân Bình Định tại thành phố Hồ Chí Minh.
Từ 2015 đến nay	:	Chủ tịch HĐQT – CTCP Hưng Thịnh Incons
Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành: 12.017.500 cổ phần chiếm tỷ lệ 41,8%. Trong đó:		
- Sở hữu cá nhân	:	4.830.000 cổ phần chiếm tỷ lệ 16,8%
- Sở hữu đại diện CTCP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	:	7.187.500 cổ phần chiếm tỷ lệ 25%

NGUYỄN VĂN CƯỜNG
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ngày tháng năm sinh	:	05/01/1978
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân
Quá trình công tác		
Từ 2002 – 2007	:	Phó Giám đốc - Công ty TNHH Đầu tư Đồng Tiến
Từ 2007 đến 08/2018	:	Phó Tổng Giám đốc Thường trực - CTCP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh
Từ 08/2018 đến nay	:	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc - CTCP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh
Từ 2015 đến nay	:	Chủ tịch HĐQT - CTCP Hải Nhân
Từ 2016 đến nay	:	Thành viên HĐQT- CTCP Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu
Từ 11/2012 đến nay	:	Chủ tịch HĐQT - CTCP Hưng Thịnh Land (11/2012 - 5/2018) Thành viên HĐQT - CTCP Hưng Thịnh Land (5/2018 - Nay)
Từ 08/2017 đến nay	:	Thành viên HĐQT - CTCP Hưng Thịnh Incons
Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành: 86.250 cổ phần chiếm tỷ lệ 0,3% . Trong đó:		
- Sở hữu cá nhân	:	86.250 cổ phần chiếm tỷ lệ 0,4%
- Sở hữu đại diện	:	0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0%

TRẦN TỰU
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ngày tháng năm sinh	:	26/4/1978
Trình độ chuyên môn	:	Thạc sĩ
Quá trình công tác		
Từ 2001 đến 2007	:	Trưởng phòng Dự án - CTCP Đầu Tư Thành Thành Công (TTC Group)
Từ 2007 đến 2009	:	Tổng Giám đốc - CTCP Đường Lâm
Từ 2009 đến 2011	:	Tổng Giám đốc - CTCP Du Lịch Thắng Lợi
Từ tháng 03/2011 đến 06/2012	:	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - CTCP Bourbon An Hòa
Từ tháng 07/2012 đến 05/2013	:	Phó Tổng Giám đốc - CTCP Đường Biên Hòa
Từ tháng 06/2013 đến nay	:	Phó Tổng Giám Đốc Đầu Tư - CTCP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh
Từ 05/2015 đến 02/2018:	:	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - CTCP Hưng Thịnh Incons
Từ 02/2018 đến nay	:	Thành viên HĐQT - CTCP Hưng Thịnh Incons
Từ 2015 đến nay	:	Chủ tịch HĐQT- CTCP Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu
Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành: 115.000 cổ phần chiếm tỷ lệ 0,4% . Trong đó:		
- Sở hữu cá nhân	:	115.000 cổ phần chiếm tỷ lệ 0,4%
- Sở hữu đại diện	:	0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0%

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

LÊ HỒNG VIỆT
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ngày tháng năm sinh	:	17/8/1973
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân
Quá trình công tác		
Từ 1997 đến 2007	:	Công an Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng
Từ 2007 đến nay	:	Phó Tổng Giám đốc Kỹ thuật – Thi công tại CTCP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh
Từ 2012 đến nay	:	Thành viên HĐQT- CTCP Hưng Thịnh Incons
Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành: 86.250 **cổ phần chiếm tỷ lệ 0,3%. Trong đó:**		
- Sở hữu cá nhân	:	86.250 cổ phần chiếm tỷ lệ 0,3%
- Sở hữu đại diện	:	0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0%

LÊ NGỌC TRIỀU
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ngày tháng năm sinh	:	12/11/1981
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác		
Từ 2004 đến 2008	:	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)
Từ 2008 đến nay	:	Chủ tịch HĐQT - CTCP Kiến trúc Prowind
Từ 2008 đến nay	:	Phó Giám đốc Tài chính - CTCP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh
Từ 2015 đến nay	:	Thành viên HĐQT Độc lập - CTCP Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu
Từ 2012 đến nay	:	Thành viên HĐQT - CTCP Hưng Thịnh Incons
Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành: 0 cổ phần		

BAN KIỂM SOÁT

VÕ VĂN THƯ
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Ngày tháng năm sinh	:	18/11/1974
Trình độ chuyên môn	:	Thạc sĩ Kinh tế
Quá trình công tác		
Từ 1998 đến 06/2001	:	Công tác tại Công ty TNHH Nam Hải
Từ 07/2001 đến 04/2016	:	Công tác tại CTCP DV BCVT Sài Gòn (SPT)
Từ 04/2016 đến hết tháng 05/2018	:	Trưởng phòng kiểm toán nội bộ tại CTCP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh
Từ 2017 đến nay	:	Trưởng Ban Kiểm soát - CTCP Hưng Thịnh Incons
Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành: 0 cổ phần		

NGUYỄN HẢI PHONG
KIỂM SOÁT VIÊN

Ngày tháng năm sinh	:	05/07/1987
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác		
Từ 07/2010 đến 11/2016	:	Công tác tại Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam
Từ 11/2016 đến nay	:	Kiểm toán viên – Phòng Kiểm toán nội bộ tại CTCP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh
Từ 06/2018 đến nay	:	Thành viên Ban Kiểm soát - CTCP Hưng Thịnh Incons
Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành: 0 cổ phần.		

NGUYỄN THỊ LOAN ANH
KIỂM SOÁT VIÊN

Ngày tháng năm sinh	:	30/04/1978
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân
Quá trình công tác		
Từ 2000 đến 2006	:	Công ty TNHH Thương mại Việt Thắng
Từ 2007 đến 2013	:	CTCP Đầu tư Tín Việt
Từ 2014 đến 17/5/2018	:	Trưởng phòng Kế toán CTCP Đầu Tư Kinh Doanh Địa ốc Hưng Thịnh
Từ 18/5/2018 đến nay	:	Phó Giám đốc Kế toán CTCP Đầu Tư Kinh Doanh Địa ốc Hưng Thịnh
Từ 2017 đến nay	:	Thành viên Ban Kiểm soát - CTCP Hưng Thịnh Incons
Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành: 0 cổ phần.		

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

LÊ CHÍ TRUNG
TỔNG GIÁM ĐỐC

Ngày tháng năm sinh	:	12/02/1965
Trình độ chuyên môn	:	Quản trị Kinh doanh
Quá trình công tác		
Từ 1988 đến 1994	:	Công tác tại Công ty Gạch bông Đức Tân
Từ 1995 đến 2013	:	Công tác tại CTCP Xây dựng và Thiết kế Số 1
Từ 2014 đến 5/2018	:	Tổng Giám Đốc Công ty TNHH MTV Xây dựng Phúc An Thịnh
Từ 18/5/2018 – nay	:	Tổng Giám đốc - CTCP Hưng Thịnh Incons
Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành: 0 cổ phần		

HUỲNH THANH TỨ
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Ngày tháng năm sinh	:	13/01/1978
Trình độ chuyên môn	:	Đại học
Quá trình công tác		
Từ 06/2008 đến 03/2019	:	Phó Tổng Giám đốc - CTCP Hưng Thịnh Incons
Từ 04/2019	:	Phó Tổng Giám đốc thường trực - CTCP Hưng Thịnh Incons
Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành: 0 cổ phần		

NGUYỄN ANH DŨNG
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Ngày tháng năm sinh	:	10/08/1966
Trình độ chuyên môn	:	Đại học
Quá trình công tác		
Từ 1989 đến 1997	:	NV An Ninh - Phòng PA 19 – Công An Cảng Quy Nhơn
Từ 1998 đến 2003	:	Assistant Manager (Trợ lý Giám Đốc) - Safety Department (Phòng An Toàn) - Cty TNHH Nhà Máy Tàu Biển Hyundai Vinashin
Từ 2003 đến 2006	:	Chuyên viên giám định - Cty CP Khử Trùng Việt Nam (VFC)
Từ 2007 đến 2015	:	- Giám Đốc Sàn Giao Dịch Nguyễn Chí Thanh - Cty CP Sàn Giao Dịch BĐS Hưng Thịnh. - Giám Đốc Phòng Hành Chính Vật tư - Cty CP ĐT KD Địa Ốc Hưng Thịnh (kiêm chức vụ) Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP ĐT Thiết Kế Xây Dựng Hưng Thịnh (sau đổi tên là Hưng Thịnh Construction)
Từ 12/2007 – 10/2018	:	Giám Đốc Phòng Vật Tư – Cty CP ĐT KD Địa Ốc Hưng Thịnh
Từ 12/2013 đến nay	:	Giám đốc Công ty TNHH Hưng Thịnh Sài Gòn
11/2018 - nay	:	Phó Tổng Giám Đốc phụ trách Vật tư – thầu phụ - Công ty CP Hưng Thịnh Incons
Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành: 51.750 **cổ phần chiếm tỷ lệ 0,8%. Trong đó:**		
- Sở hữu cá nhân	:	51.750 cổ phần chiếm tỷ lệ 0,8%
- Sở hữu đại diện	:	0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0%

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TRẦN KIM HẢI
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Ngày tháng năm sinh	:	04/08/1964
Trình độ chuyên môn	:	Kiến Trúc Sư
Quá trình công tác		
Từ 1989 đến 1996	:	Trưởng Phòng Kỹ Thuật – Công ty XD Hòa Bình
Từ 1996 đến 2000	:	Phó Giám đốc - Công ty Tiên Phong & GĐ Thanh Mẫn
Từ 2000 đến 2005	:	Giám đốc Thiết kế - Công ty Đông Dương và Phó Giám đốc Xây dựng - Cty Hồng Hà
Từ 2005 đến 2010	:	Giám đốc - Công ty TV XD Hải Điền
Từ 2010 đến 2015	:	Phó Ban Quản lý Dự án Thảo Điền Pearl, Cty Địa Ốc SSG2
Từ 2015 đến 06/2017	:	Phó Tổng giám đốc - Công ty Việt Mỹ & TV KT Tự Do
Tháng 07/2017 đến nay	:	Phó Tổng giám đốc - CTCP Hưng Thịnh Incons
Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành: 5.750 cổ phần chiếm tỷ lệ 0,02%. Trong đó:		
- Sở hữu cá nhân	:	5.750 cổ phần chiếm tỷ lệ **0,02%**
- Sở hữu đại diện	:	0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0%

CHẾ VĂN HẢI
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Ngày tháng năm sinh	:	22/12/1972
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân Bảo đảm An toàn hàng hải
Quá trình công tác		
Từ 2000 đến 2007	:	Công ty TNHH Nhà máy Tàu biển Hyundai- Vinashin- Khánh Hòa
Từ 2007 đến 2009	:	Tổ hợp Technip-JGC-Tecnicas Reunidas – Nhà máy Lọc dầu Dung Quất – Quảng Ngãi
Từ 2011 đến 2015	:	CTCP Chế tạo Giàn Khoan Dầu khí – Tập Đoàn Dầu khí quốc gia Việt Nam – TP. Vũng Tàu.
Từ 4/2016 đến 03/2018	:	Giám Đốc An toàn Lao động CTCP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh
Từ 03/2018 đến nay	:	Phó Tổng Giám đốc phụ trách An toàn lao động - CTCP Hưng Thịnh Incons
Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành: 0 cổ phần.		

NGÔ HUY HIỆU
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Ngày tháng năm sinh	:	05/09/1975
Trình độ chuyên môn	:	Đại học
Quá trình công tác		
Từ 01/2002 đến 08/2015	:	Công tác tại CTCP Tư vấn XD Tổng hợp (NAGECCO)
Từ 08/2015 đến nay	:	Phó Tổng Giám đốc Thi công - CTCP Hưng Thịnh Incons
Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành: 28.750 cổ phần chiếm tỷ lệ 0,1%		
- Sở hữu cá nhân	:	28.750 cổ phần chiếm tỷ lệ **0,1%**
- Sở hữu đại diện	:	0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0%

NGUYỄN LÊ XUÂN
KẾ TOÁN TRƯỞNG

Ngày tháng năm sinh	:	17/04/1983
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân Kế toán tài chính
Quá trình công tác		
Từ 2008 đến 2011	:	CTCP Thương Mại Xuất Nhập Khẩu Thiên Nam
Từ 2011 đến 2018	:	CTCP Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Hưng Thịnh
Từ 2015 đến nay	:	Trưởng Ban kiểm soát CTCP Cơ Khí và Xây dựng Bình Triệu
Từ tháng 02/2018 đến nay	:	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng - CTCP Hưng Thịnh Incons
Sở hữu chứng khoán trong tổ chức phát hành: 0 cổ phần.		

CÁC YẾU TỐ RỦI RO

RỦI RO VỀ KINH TẾ

Tăng trưởng kinh tế

Kinh tế Việt Nam năm 2018 khởi sắc trên cả ba khu vực sản xuất, cung - cầu của nền kinh tế cùng song hành phát triển. Theo Tổng cục Thống kê, tăng trưởng GDP năm 2018 đạt 7,08% so với năm 2017 - mức tăng cao nhất 11 năm qua. Nền tảng kinh tế vĩ mô được củng cố và từng bước được tăng cường. Quy mô GDP theo giá hiện hành cả năm ước đạt khoảng 5.555 nghìn tỷ đồng, quy USD đạt khoảng 240,5 tỷ USD. GDP bình quân đầu người đạt khoảng 2.540 USD/người, tăng 6,3%.

Lạm phát

Năm 2018, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân tăng 3,54% so với năm 2017, thực hiện thành công mục tiêu kiểm soát tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng dưới 4% của Chính phủ, vượt mục tiêu Quốc hội đề ra. Kết quả khả quan như trên đối với doanh nghiệp hoạt động trong ngành xây dựng nói chung và đối với Hưng Thịnh Incons nói riêng là tín hiệu tích cực, do yếu tố lạm phát sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua sự điều chỉnh của các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công và lãi vay.

Lãi suất

Theo số liệu công bố của Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia, lãi suất cho vay bình quân năm 2018 tăng nhẹ từ 8,86% năm 2017 lên khoảng 8,91%. Đây là mức biến động tương đối ổn định, tác động tích cực đối với nền kinh tế. Lãi suất có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của ngành BĐS cũng như ngành xây dựng nói chung. Lãi suất ở mức hợp lý sẽ cải thiện tính thanh khoản cũng như tăng khả năng tiếp cận tín dụng của các doanh nghiệp kinh doanh nói chung và các công ty xây dựng nói riêng.

Tuy nhiên trong năm 2019 sắp tới đây, theo quy định tại Thông tư số 19/2017/TT-NHNN và Thông tư số 16/2018/TT-NHNN bổ sung điều chỉnh cho Thông tư 36/2014/TT-NHNN quy định các giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, trong đó quy định giảm tỷ lệ sử dụng vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn từ 45% xuống còn 40% (có hiệu lực từ ngày 1/1/2019). Từ những yếu tố trên dẫn đến các ngân hàng sẽ giảm lượng tín dụng rót vào bất động sản. Do vậy, lãi suất cho vay đối với bất động sản sẽ tăng. Với các chủ đầu tư, việc tiếp cận vốn cũng sẽ trở nên khó khăn hơn trước.

RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của Pháp luật, Chính sách và các Quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BĐS. Hệ thống Pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế, trong thời gian sắp tới, hệ thống văn bản luật tại Việt Nam sẽ có những thay đổi, hướng tới xây dựng một hành lang pháp lý chặt chẽ và khoa học, nhằm xây dựng môi trường lành mạnh thu hút và hỗ trợ doanh nghiệp đầu tư vào nền kinh tế.

Những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty đòi hỏi Công ty luôn cập nhật và theo sát những điều chỉnh từ môi trường pháp luật, để kịp thời dự báo, ứng phó tránh vi phạm các quy định của pháp luật.

RỦI RO KHÁC

Ngoài những rủi ro đã kể trên, Công ty luôn có ý thức để phòng các rủi ro bất khả kháng như hỏa hoạn, lũ lụt,… Những rủi ro này ít có khả năng xảy ra, nhưng nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại rất lớn về người và tài sản cho Công ty. Vì vậy, hàng năm Công ty đều tham gia ký kết các hợp đồng bảo hiểm như: bảo hiểm rủi ro tài sản, bảo hiểm tai nạn,… nhằm phòng ngừa và hạn chế thiệt hại nếu có xảy ra.

RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, ngoài các rủi ro nêu trên, Công ty có khả năng đối mặt với một số rủi ro đặc thù ngành như sau:

Rủi ro cạnh tranh

Cùng với sự hồi phục của nền kinh tế trong những năm gần đây và thị trường BĐS cả nước nói chung và tại TP.HCM nói riêng, các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng ngày càng gia tăng. Bên cạnh các doanh nghiệp trong nước, còn có sự gia tăng áp lực cạnh tranh ngày càng lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính, công nghệ và nhân lực. Do vậy, Công ty phải cạnh tranh trực tiếp với các doanh nghiệp trong ngành là điều tất yếu.

Rủi ro về thị trường xây dựng và bất động sản

Thị trường bất động sản năm 2018 cơ bản vẫn giữ được sự phát triển ổn định, các phân khúc thị trường và sản phẩm có sự tái cơ cấu hợp lý hơn. Song thị trường vẫn tiềm ẩn rất nhiều yếu tố xung quanh biến động kinh tế vĩ mô, cung cầu thị trường, chính sách tín dụng của NHNN… gây khó khăn cho thị trường bất động sản mà về lâu dài có thể đẩy giá thị trường bất động xuống quá thấp hoặc lên quá cao dẫn tới các cuộc khủng hoảng đóng băng hay vỡ bong bóng. Bất kỳ sự giảm tốc đột ngột hoạt động đầu tư hoặc tạm ngưng dự án đều ảnh hưởng đến việc hoàn thành kế hoạch doanh thu và thu hồi công nợ đối với các Công ty xây dựng.

Rủi ro về an toàn lao động

Ngành xây dựng là một trong những ngành đứng đầu về tỷ lệ tai nạn lao động tại Việt Nam. Do tính chất đặc thù của ngành xây dựng, phần lớn Người lao động phải thực hiện các công việc nặng nhọc ngoài trời bất kể thời tiết xấu và phải thường xuyên làm việc trực tiếp với các máy móc xây dựng ở trên cao. Do vậy, nếu Người lao động không tuân thủ nghiêm các quy định về an toàn lao động trong thi công thì dễ xảy ra các vụ tai nạn lao động. Hiểu được điều đó, Hưng Thịnh Incons thực hiện xây dựng hệ thống đo lường các rủi ro cũng như tổ chức công tác huấn luyện an toàn lao động chặt chẽ nhằm giảm thiểu tối đa nguy cơ xảy ra tai nạn.

Rủi ro về chậm thanh toán

Việc thu hồi vốn trong hoạt động xây dựng là một vấn đề rất phức tạp. Việc thanh toán chậm xuất phát từ nhiều nguyên nhân như: Chủ đầu tư không huy động được nguồn vốn, Chủ đầu tư khó giải ngân nguồn vốn vay, sản phẩm xây dựng không bán được, hay một số Chủ đầu tư cố kéo dài thời hạn thanh toán để chiếm dụng vốn của Nhà thầu. Rủi ro này trong năm 2018, có xu hướng tăng và tỷ lệ thuận với doanh thu ngày càng tăng cao của Công ty và sẽ bị ảnh hưởng bởi tình hình chung của thị trường bất động sản và chính sách tín dụng của Ngân hàng đối với hoạt động cho vay kinh doanh Bất động sản.

Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng nên giá cả nguyên vật liệu xây dựng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu vào của Công ty. Khi giá cả vật liệu xây dựng tăng đột biến sẽ nhanh chóng tác động đến giá cả các yếu tố đầu vào của Công ty, đẩy chi phí lên cao đối với những hợp đồng thi công dài hạn đã ký, điều này sẽ làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó, sự biến động giá cả nguyên liệu theo chiều hướng gia tăng sẽ làm kinh phí đầu tư của các Chủ đầu tư tăng theo. Điều này, có thể làm cho số lượng và qui mô các dự án đầu tư giảm xuống, ảnh hưởng đến doanh số của ngành xây dựng nói chung và của Công ty nói riêng.

Rủi ro về doanh thu tập trung

Với đặc thù là tổng thầu toàn bộ các công trình dự án bất động sản đầu tư bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh (Hưng Thịnh Corp). Theo đó, Hưng Thịnh Incons nhận thấy có rủi ro nhất định khi doanh thu chủ yếu đến từ hợp đồng tổng thầu công trình của Hưng Thịnh Corp. Tuy nhiên, Công ty nhận định rằng rủi ro luôn song hành với khả năng sinh lời, rủi ro luôn có tác động hai mặt tích cực hoặc tiêu cực đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Hưng Thịnh Corp là Chủ đầu tư lớn, uy tín với tiềm lực tài chính dồi dào cùng lượng khách hàng ổn định và tiềm năng. Sản phẩm tại các dự án luôn được khách hàng chào đón và tiêu thụ trong thời gian ngắn tạo dòng tiền ổn định để phát triển các dự án khác. Hàng năm, Hưng Thịnh Corp đều đặn đưa ra chào bán trên thị trường từ 5- 7 dự án với số lượng 7.000 - 10.000 sản phẩm bất động sản.

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons luôn có cơ chế kiểm soát nội bộ với những phương án kiểm soát, phòng ngừa và hạn chế được rủi ro ở mức thấp nhất qua đó đảm bảo gia tăng lợi ích cũng như bảo toàn vốn cho cổ đông và Nhà đầu tư.

Tình hình hoạt động trong năm

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

MÔI TRƯỜNG KINH DOANH NĂM 2018 VÀ DỰ BÁO NĂM 2019

Đánh giá chung, thị trường bất động sản năm 2018 cơ bản vẫn giữ được sự phát triển ổn định, các phân khúc thị trường và sản phẩm có sự tái cơ cấu hợp lý hơn. Với nhu cầu thực chất sử dụng bất động sản ngày càng tăng rõ rệt cho thấy dấu hiệu của thị trường bền vững và phát triển. Minh chứng rõ nhất là tại hai thành phố lớn TP.HCM và Hà Nội, hiếm dần các hoạt động mua đi bán lại của các nhà đầu tư thứ cấp, các nhà đầu cơ. Giá bất động sản tại hai khu vực này nhìn chung cũng ổn định, tỷ lệ hấp thụ tương đối cao. Ngoài ra, người mua nhà phần lớn từ nhu cầu thực cho thấy không có biểu hiện của thị trường ảo hoặc bong bóng bất động sản.

Dự báo về năm 2019, về tình hình kinh tế vĩ mô, mặc dù chịu tác động không nhỏ từ chiến tranh thương mại Mỹ - Trung, kinh tế vĩ mô Việt Nam năm 2019 được dự báo khả quan theo đà tăng trưởng tích cực của năm 2018 với tốc độ tăng trưởng kinh tế ước vào khoảng 6,8%, chênh lệch không nhiều so với tốc độ tăng 7,08% của năm 2018. Điều này giúp thị trưởng bất động sản hoạt động ổn định, không gặp xáo trộn gì lớn.

Bên cạnh đó tiến trình hội nhập ngày càng sâu rộng đặc biệt sau khi Việt Nam gia nhập CPTPP, cùng với tác động tích cực của Cách mạng công nghiệp lần thứ 4 làm mở rộng các nguồn vốn đầu tư đặc biệt từ các quỹ nước ngoài vào nước ta trong đó có dòng vốn vào thị trường bất động sản. Điều này có thể làm tăng khả năng kích cầu nhà đất dẫn tới kịch bản cầu vượt cung, tạo ra áp lực tăng giá bất động sản.

Về chính sách liên quan tín dụng, đầu tư, chính sách tiền tệ hiện tại dường như đang thắt chặt hơn là nới lỏng. Chính phủ đã thông qua Ngân hàng Nhà nước hạn chế cho vay bất động sản và chứng khoán nhưng ngược lại khuyến khích các ngân hàng tăng cho vay sản xuất, kinh doanh. Cụ thể, tỷ lệ dùng nguồn vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn hiện đã hạ xuống mức 45%, và chỉ còn 40% kể từ 1/1/2019; trong khi đó hệ số rủi ro cho vay kinh doanh bất động sản lại tăng lên 200%, cho thấy yếu tố thắt chặt tín dụng rõ nét. Như vậy, dự nợ cho vay bất động sản của các ngân hàng sẽ bị thu hẹp, việc tiếp cận vốn tín dụng của các dự án bất động sản được dự báo sẽ gặp nhiều khó khăn hơn.

Cùng với đó, Nhà nước đang chủ trương thắt chặt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư làm cho thị trường bất động sản năm 2019 hạ nhiệt, và nhiều khả năng giá thị trường bất động sản ở nhiều nơi đặc biệt là Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh khó tăng cao như vài năm trước đây. Thậm chí, có nhiều dự án còn giảm giá bán bằng nhiều hình thức khác nhau.

Với nhiều tín hiệu tích cực từ tình hình kinh tế vĩ mô, cùng với nhiều biện pháp can thiệp từ chính phủ, thị trường bất động sản Việt Nam có thể sẽ không gặp phải cú sốc, sự xáo trộn lớn nào. Song thị trường vẫn tiềm ẩn rất nhiều yếu tố xung quanh biến động kinh tế vĩ mô, cung cầu thị trường, chính sách tín dụng của NHNN… gây khó khăn cho thị trường bất động sản mà về lâu dài có thể đẩy giá thị trường bất động sản xuống quá thấp hoặc lên quá cao dẫn tới các cuộc khủng hoảng đóng băng hay vỡ bong bóng.

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH ĐỀ RA

ĐVT: Triệu đồng

STT	Nội dung	Thực hiện 2017	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	Tỷ lệ TH/KH (%)	Tỷ lệ tăng/giảm (%)
1	Tổng doanh thu	2.700.975	4.054.580	4.061.275	100,17%	50,36%
2	Lợi nhuận trước thuế	139.837	225.343	229.892	102,02%	64,40%
3	Lợi nhuận sau thuế	109.750	180.275	182.579	101,28%	66,36%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2018

Từ khi thành lập cho đến nay, hoạt động kinh doanh của Công ty luôn tập trung chủ yếu trong ngành thiết kế và xây dựng công trình. Đây là hoạt động đem lại 99% doanh thu thuần hàng năm cho Công ty với lĩnh vực xây dựng chính của Công ty là xây dựng dân dụng.

Cả doanh thu và lợi nhuận của HTN trong năm 2018 đều tăng trưởng, trong đó doanh thu đạt 4.061 tỷ đồng, tăng 50,36%, nhờ kiểm soát tốt các chi phí nên lợi nhuận sau thuế có mức tăng tốt hơn, đạt 182 tỷ đồng, tăng 66,36%. So sánh với con số thực hiện năm 2017, có thể thấy, đây là sự tăng trưởng đột biến. Tính chung 3 năm gần nhất (2016 - 2018), kết quả kinh doanh của HTN tăng trưởng liên tục. Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu (EPS) từ mức 3.973 đồng tăng lên 6.089 đồng.

Đặt trong bối cảnh chung của ngành bất động sản năm 2018 là năm phát triển tương đối tốt, các chủ đầu tư triển khai nhiều công trình lớn - là điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp thi công xây dựng trúng thầu được nhiều dự án hơn. HTN cũng hưởng lợi và tận dụng được cơ hội từ thị trường. Với bề dày kinh nghiệm cùng trình độ kỹ thuật thi công nhiều dự án, Hưng Thịnh Incons thường tham gia vào các dự án xây dựng có quy mô lớn với vai trò tổng thầu, Công ty sẽ thực hiện toàn bộ các công việc từ thiết kế kỹ thuật, cung ứng vật tư, thiết bị đến thi công xây dựng công trình và chạy thử bàn giao cho chủ đầu tư. Với việc cung cấp dịch vụ Tổng thầu Thiết kế và Thi công sẽ giúp tăng hiệu quả của việc quản lý công trình và giảm thiểu sai sót từ quá trình thiết kế đến thi công. Công ty có đủ năng lực để tư vấn giải pháp toàn diện cho Chủ đầu tư từ biện pháp thi công, chọn vật liệu xây dựng và tư vấn thiết kế sản phẩm phù hợp nhu cầu thị trường. Nhận được các hợp đồng lớn, dài hạn, và đòi hỏi chất lượng cao là tiền đề cho sự tăng trưởng bền vững của HTN, không chỉ trong năm 2018, mà còn cho các năm sau.

NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

Do đặc thù sản phẩm chính của Hưng Thịnh Incons là xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, do đó Công ty cần các loại nguyên vật liệu chủ yếu là xi măng, sắt thép, cát, đá, sơn, gỗ, bê tông, vật tư điện nước,... là các loại nguyên vật liệu phổ biến đều đã được sản xuất trong nước với chất lượng cao. Ngoài ra, với các loại nguyên vật liệu, hóa phẩm đặc biệt của ngành xây dựng trong nước chưa sản xuất được thì việc mua các loại nguyên vật liệu này từ những nhà nhập khẩu không khó khăn. Hoạt động xây dựng của Công ty luôn được đảm bảo về nguồn nguyên vật liệu trong và ngoài nước.

Với hơn 10 năm hoạt động trong ngành xây dựng, Công ty đã thiết lập được quan hệ hợp tác với nhà cung cấp và các nhà thầu phụ có uy tín và năng lực thi công sản xuất; kiểm soát chặt chẽ việc cung ứng vật liệu xây dựng và vật tư kỹ thuật có chất lượng cao và nguồn gốc rõ ràng để đảm bảo chất lượng công trình đáp ứng yêu cầu nhà đầu tư, nhờ vậy các nguồn cung cấp nguyên vật liệu đầu vào của Công ty luôn giữ vững mức ổn định về chất lượng và số lượng.

Để sản phẩm đầu ra có chất lượng tối ưu thì nguyên liệu đầu vào phải đảm bảo chất lượng tốt, do đó Công ty chọn lọc các nhà cung cấp tốt và ký hợp đồng lâu dài, luôn đảm bảo tính ổn định. Ngoài ra, trong quá trình hợp tác, Công ty duy trì việc đánh giá các nhà thầu phụ cũng như nhà cung cấp để đảm bảo đáp ứng những chuẩn mực về chất lượng mà Công ty đặt ra, sẵn sàng loại bỏ những nhà thầu và nhà cung cấp nếu không đáp ứng điều kiện. Điều đó giúp Công ty kiểm soát tốt các nguồn lực (nguyên vật liệu, nhân lực) cho tất cả các công trình mà Hưng Thịnh Incons thực hiện.

HOẠT ĐỘNG QUẢNG BÁ THƯƠNG HIỆU

Với bộ máy điều hành gọn nhẹ, năng động, phù hợp với cơ chế thị trường, cùng đội ngũ cán bộ, kỹ sư, công nhân kỹ thuật có trình độ cao, giàu kinh nghiệm, luôn được đào tạo, bồi dưỡng cập nhật các kiến thức mới nhất về quản lý kỹ thuật, công nghệ cùng các trang thiết bị hiện đại. Hưng Thịnh Incons luôn quan tâm đến "chất lượng công trình và thỏa mãn các nhu cầu của khách hàng" và bám sát 3 yếu tố làm nên sự khác biệt cho các dự án của Công ty:

- Niềm đam mê được xây dựng những công trình với chất lượng cao nhất và an toàn cho khách hàng;
- Hoàn thành đúng tiến độ thi công đã đề ra;
- Kiểm soát chi phí hợp lý cho khách hàng.

Trong quá trình xây dựng và phát triển, Hưng Thịnh Incons không ngừng cung cấp cho khách hàng những giải pháp xây dựng tối ưu nhờ vào thế mạnh của đội ngũ quản lý, cán bộ kỹ thuật, và tiềm năng tài chính, mang lại cho khách hàng sự hài lòng với các công trình có chất lượng cao nhất, thời gian thi công nhanh nhất và giá cả hợp lý nhất, từ đó từng bước khẳng định thương hiệu trên thị trường xây dựng. Đó chính là công cụ tiếp thị xuyên suốt, hữu hiệu mang lại sự thành công của Công ty.

Thương hiệu Hưng Thịnh Incons đã dần trở thành sự bảo chứng chất lượng cho những công trình mang đẳng cấp quốc tế. Uy tín của thương hiệu được Công ty xây dựng và tích lũy từ chất lượng, sự thành công của các dự án lớn mà Công ty đã và đang thực hiện.

TÌNH HÌNH KIỂM TRA CHẤT LƯỢNG SẢN PHẨM

Đối với một công ty xây dựng chuyên nghiệp, bên cạnh an toàn lao động thì chất lượng công trình là vấn đề được lãnh đạo Công ty luôn quan tâm để khẳng định uy tín và thương hiệu sau mỗi công trình. Để kiểm soát chất lượng sản phẩm cung cấp cho khách hàng, Công ty đang tiến hành áp dụng hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2015 tại tất cả các bộ phận của Công ty.

Với đặc thù ngành xây dựng, thường phát sinh yêu cầu thay đổi hoặc điều chỉnh khi triển khai thực hiện, mỗi dự án có những yêu cầu kỹ thuật xây dựng, đặc điểm, chủ đầu tư, địa điểm, kỹ năng nghề nghiệp khác nhau và nhiều vấn đề phát sinh khác liên quan. Chính vì thế, Công ty xây dựng hệ thống quản lý vừa đảm bảo đáp ứng những mục tiêu Công ty đề ra vừa có sự uyển chuyển cho phép Công ty đáp ứng được yêu cầu của từng công trình cụ thể. Hệ thống quản lý chất lượng của Công ty được áp dụng từ giai đoạn mời thầu hoặc giai đoạn đàm phán với chủ đầu tư, suốt quá trình ký kết hợp đồng, xây dựng cho đến hết thời gian bảo trì. Hệ thống quản lý chất lượng liên tục được cải thiện và điều chỉnh phù hợp cho từng dự án cụ thể nhằm bảo đảm mang lại kết quả tốt nhất cho từng khách hàng. Lấy ý kiến đánh giá của Chủ đầu tư sau khi hoàn thành mỗi công trình là bước cuối cùng của hệ thống quản lý chất lượng. Việc đó giúp công ty tự đánh giá năng lực của mình để có những cải tiến, điều chỉnh nâng cao chất lượng sản phẩm ngày một tốt hơn.

TRÌNH ĐỘ CÔNG NGHỆ

Lĩnh vực xây dựng hiện nay ở nước ta đang rất sôi động do quá trình chuyển đổi công nghệ, quy trình mới từ việc hội nhập quốc tế, và hiện tại đang là thời điểm nổi bật nhất. Cách làm việc truyền thống hiện nay chỉ sử dụng những công cụ dựng hình 2D và kết hợp với những phần mềm diễn họa phối cảnh 3D. Những công cụ này làm việc độc lập với nhau về mục đích và cách thức triển khai nên trong quá trình thiết kế và thi công thì hầu hết các công trình đều có điểm chung là chưa đồng nhất được những hồ sơ thiết kế, thiếu thời gian tối ưu phương án, phát sinh chi phí & thời gian trong quá trình thi công,... Những thiệt hại đó đều ảnh hưởng đến các bên tham gia, nhất là thiệt hại về chi phí và thời gian đối với chủ đầu tư và khách hàng.

Khắc phục những vấn đề trên, hiện Công ty đang triển khai quy trình B.I.M để tích hợp và đồng bộ những cách thức làm việc và phối hợp chưa hiệu quả của cách làm cũ. Với sự hỗ trợ của những nhóm công cụ đồ họa hiện đại bậc nhất hiện nay, quy trình B.I.M đã khẳng định được ưu thế tuyệt đối so với quy trình truyền thống.

Hiện tại Hưng Thịnh Incons đang ứng dụng chính vào tính năng hai phần mềm Autodesk Revit & Autodesk Naviswork để xây dựng mô hình 3D B.I.M (3D B.I.M = 3D truyền thống + Tham số thông tin) làm nền tảng để tối ưu phương án thiết kế và ứng dụng từng bước đến B.I.M 4D & 5D.

Qua quá trình đào tạo & ứng dụng B.I.M, Ban quản lý dự án đã tạo được một môi trường chung, tích hợp cách làm việc của các phòng ban liên quan, giúp mọi người cùng hiểu rõ hơn về những chi tiết thiết kế, cùng có được ngôn ngữ chung trong quá trình phối hợp.

Việc ứng dụng B.I.M về mặt trực quan sau khi tích hợp thiết kế kiến trúc, kết cấu, MEP để đối chiếu với thực trang hồ sơ về tiện nghi sử dụng và thẩm mỹ để được phương án tối ưu hơn, ngoài ra còn có thể tối ưu phương án thiết kế qua mô hình 3D B.I.M, và lợi ích cao nhất từ mô hình 3D B.I.M là hạn chế tối đa các rủi ro chỉ thấy được sau khi đã thi công, gây thiệt hại lớn về chi phí và thời gian hoàn thành dự án.

Sau khi hoàn thiện mô hình 3D B.I.M ở mức độ 90% thiết kế, đã đủ điều kiện tiêu chuẩn để phòng B.I.M song song tiến vào 4D (Thống kê, tiến độ) & 5D (Giá) B.I.M. Trong tương lai, những mô hình B.I.M sẽ còn dùng để làm thông tin quản lý trong quá trình vận hành, bảo trì, cải tạo,… suốt vòng đời công trình.

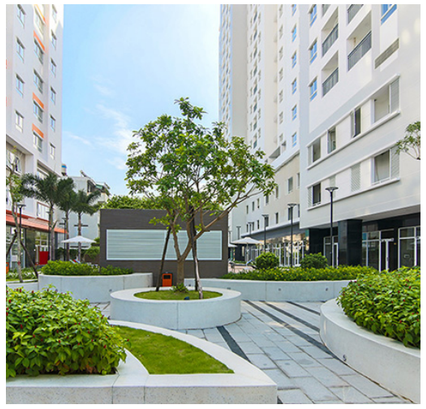
Nối tiếp hiệu quả ban đầu từ việc ứng dụng B.I.M vào dự án Sài Gòn Mia, Hưng Thịnh Incons đã sớm triển khai song song vào tất cả các dự án để tận dụng tối đa hiệu quả mang lại về mặt quản lý, chi phí, thời gian,… cho toàn bộ hệ thống.

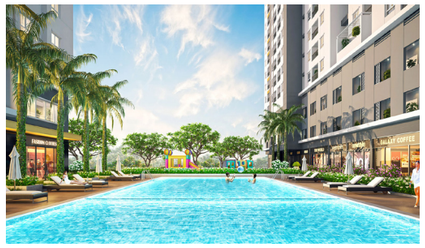
Thị trường bất động sản hiện nay đang ở giai đoạn phát triển mạnh, sản phẩm ngày càng cạnh tranh về giá cả lẫn chất lượng. Ứng dụng B.I.M vào xây dựng giúp doanh nghiệp và chủ đầu tư có nhiều thời gian hơn để tối ưu hóa phương án, giảm thiểu chi phí và thời gian phát sinh trong quá trình xây dựng, và ưu thế tuyệt đối nhất là có thể cung cấp cho khách hàng những sản phẩm xây dựng tốt nhất so với quy trình truyền thống.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CÁC DỰ ÁN ĐANG THI CÔNG

Công trình "Căn hộ Moonlight Park View"





Chủ đầu tư	:	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh
Vị trí	:	Đường số 7, Phường An Lạc A, Quận Bình Tân, TP.HCM
Diện tích đất	:	7.648,6m2
Quy mô dự án	:	• Loại hình đầu tư: Căn hộ, Office-tel • Diện tích sàn xây dựng: 58.151,11 m2 • Số block: 03 • Số tầng: 19 tầng • Số lượng: 463 căn hộ (diện tích từ 51,14 m2 đến 119,83 m2), 38 căn office-tel, 34 căn trệt thương mại.

Tổng quan

Moonlight Park View tọa lạc ngay góc 2 mặt tiền đường số 4 và số 7 Quận Bình Tân. Dự án có hướng view đẹp nhìn về phía công viên Phú Lâm, nằm trong khu dân cư hiện hữu tiếp giáp với khu dân cư An Lạc, Bình Trị Đông. Đây là khu dân cư kiểu mẫu hiện đại, được quy hoạch đồng bộ. Ngoài ra, dự án tích hợp nhiều tiện ích, gồm 5 tầng thương mại với các cửa hiệu thời trang, các gian hàng bán lẻ, hệ thống siêu thị, khu vực ẩm thực và khu vui chơi giải trí; có công viên cây xanh, hồ bơi, nhà trẻ, khu tập gym và spa.

Công trình "9View Apartment"

Chủ đầu tư	:	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh
Vị trí	:	Đường Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, Quận 9, TP.HCM
Diện tích đất	:	12.627 m2
Quy mô dự án	:	• Loại hình đầu tư: Căn hộ • Diện tích xây dựng: 5.053 m2 • Số tòa tháp: 03 tòa • Số tầng: 19 tầng và 1 tầng hầm • Số lượng Căn hộ: 690 căn • Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: từ 58,1 m2 đến 86,98 m2

Tổng quan

Dự án 9View là một dự án Căn hộ hiện đại, được quy hoạch đồng bộ và hoàn chỉnh trong khu dân cư hiện hữu sẵn có các tiện ích về giáo dục, y tế, thương mại, ngân hàng và nối với các trục đường giao thông thuận lợi. Dự án có các tiện ích như khu công viên đa chức năng rộng gần 6.000 m2; trung tâm thương mại, nhà trẻ, phòng gym, spa, đường nội khu được thiết kế sân vườn tạo không gian thoáng mát.

Dự án tọa lạc tại đường Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long B, Quận 9. Từ dự án dễ dàng tiếp cận tuyến đường chính Xa lộ Hà Nội, Vành đai 2, Cách ga Bình Thái (Ga số 10) của tuyến Metro Bến Thành – Tham Lương 1km. Di chuyển đến các khu vực lân cận nhanh chóng: Quận 2 (9 phút), Trung tâm Phú Mỹ Hưng (15 phút), Trung tâm Quận 1 (20 phút).

Dự án hội tụ những lợi thế về vị trí, tiện ích, thiết kế, không gian sống, giá và chính sách thanh toán nên 9View Apartment được xem là giải pháp toàn diện về nhà ở dành cho các bạn trẻ có mong muốn an cư tại TP.HCM.

Công trình "Khu đô thị Golden Bay" tại Cam Ranh, Nha Trang"

Chủ đầu tư	:	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh
Vị trí	:	Lô D16-D17 Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, Khánh Hòa
Diện tích đất	:	79 ha
Quy mô dự án	:	• Loại hình đầu tư: Khu đô thị (biệt thự, khách sạn kết hợp căn hộ - condotel) • Diện tích xây dựng: 28,8ha • Tầng cao xây dựng tối đa: 9 tầng (chưa tính tầng hầm và tầng kỹ thuật). • Số lượng căn: 2.496 căn (Biệt thự: 2.247 căn, nhà ở kết hợp dịch vụ: 115 căn, khách sạn kết hợp căn hộ (condotel): 134 căn).

Tổng quan

Golden Bay, Khu đô thị kiểu mẫu đầu tiên tọa lạc tại Bắc Bán Đảo Cam Ranh – nơi được quy hoạch thành khu kinh tế - du lịch trọng điểm, mang tầm Quốc gia và Quốc tế của tỉnh Khánh Hòa. Quy mô 79 ha, gồm 8 tiểu khu, mỗi tiểu khu mang âm hưởng kiến trúc của một quốc gia phát triển: Pháp, Ý, Mỹ, Nga, Nhật, Hàn Quốc, Tây Ban Nha và Úc.

Golden Bay được xây dựng nhằm phục vụ nhu cầu ở thực của hơn 4000 chuyên gia Việt Nam và nước ngoài như Nga, Hàn Quốc, Mỹ…sẽ sinh sống và làm việc tại đây.

Nằm trong quần thể resort thuộc Khu du lịch Quốc Tế Bắc Bán Đảo Cam Ranh (như Park Hyatt, Ocean Window, Mia, Diamond Bay, sân Golf Cù Hin… trên trục Đại lộ Nguyễn Tất Thành rộng 100m (trục đường chính từ Nha Trang – Sân bay quốc tế Cam Ranh), gần quốc lộ 1A.

Từ Golden Bay, chỉ mất khoảng 30 phút để đến Thành phố du lịch nổi tiếng Nha Trang, 8 phút đến sân bay quốc tế Cam Ranh – một trong 4 sân bay Quốc tế lớn nhất Việt Nam, 20 phút đến trung tâm TP.Cam Ranh. Đặc biệt từ khu đô thị, chỉ vài bước chân, cư dân có thể tận hưởng những con sóng biển xanh mát của Bãi Dài.

Công trình "Căn hộ Lavita Garden – Quận Thủ Đức"

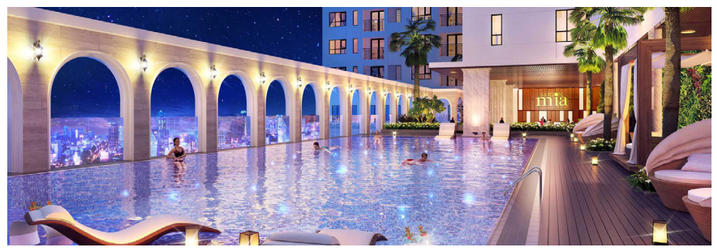
Tổng quan

Dự án sẽ xây dựng 2 tòa tháp tiêu chuẩn quốc tế với tổng diện tích sàn hơn 32.000 m2, bao gồm khu thương mại, căn hộ cao cấp. Căn hộ Lavita Garden được thiết kế với tiêu chí bền vững và không gây ảnh hưởng xấu đến môi trường. Toàn bộ khu phức hợp, từ khu thương mại đến khu căn hộ, được thiết kế với chủ trương tận dụng tối đa ánh sáng và gió tự nhiên làm giảm tối đa sự phụ thuộc vào điều hoà không khí và ánh sáng nhân tạo.

Vị trí dự án căn hộ Lavita Garden được kết nối với đường vành đai 2 lộ giới 60m, đoạn từ Xa lộ Hà Nội (Ngã tư Bình Thái) đến đường Phạm Văn Đồng. Gần ga số 10 Bình thái của tuyến Metro Bến Thành Suối Tiên. Khi tuyến Metro này được đưa vào sử dụng sẽ kết nối Quận Thủ Đức, Quận 2, Quận 9, và trung tâm thành phố và các Quận lân cận chỉ vài phút di chuyển.

Chủ đầu tư	:	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh
Vị trí	:	Đường số 3, PhườngTrường Thọ, Quận Thủ Đức, TP.HCM
Diện tích đất toàn khu	:	15.314,5 m2
Diện tích khu đất chung cư		9.581,70 m2
Quy mô dự án	:	• Loại hình đầu tư: Căn hộ • Diện tích sàn xây dựng: 72.730,54m2 • Số tòa tháp: 02 tòa • Số tầng: 21 tầng • Số lượng Căn hộ: 648 căn; 19 căn thương mại • Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: từ 51,10 m2 đến 71,68 m2

Công trình "SaigonMia - Trung Sơn"



Chủ đầu tư	:	Công ty TNHH Đầu tư Việt Tầm
Vị trí	:	Đường số 9A, Khu dân cư Trung Sơn, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh TP.HCM
Diện tích đất	:	13.220 m2
Quy mô dự án	:	• Loại hình đầu tư: Căn hộ, căn trệt thương mại, office-tel, TTTM • Diện tích xây dựng: 6.031m2 • Số tòa tháp: 03 tòa • Số tầng: 27 tầng (04 tầng thương mại và 23 tầng căn hộ) và 02 tầng hầm • Số lượng Căn hộ: 869 căn • Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: từ 49,83 m2 đến 83,05 m2

Tổng quan

SaigonMia là một trong rất ít dự án tại khu Trung Sơn sở hữu vị trí hiếm có khi tọa lạc tại mặt tiền đường 9A – khu dân cư Trung Sơn và có 3 mặt view sông, nơi được ví như "bán đảo xanh" giữa lòng thành phố, đây cũng là khu vực sầm uất, gắn liền với sự phát triển chung của khu đô thị Nam Sài Gòn. Nhờ sở hữu vị trí lý tưởng nên SaigonMia tách biệt vừa đủ để tránh ồn ào nơi phố thị nhưng vẫn đem lại cho cư dân cuộc sống tiện nghi và gần gũi thiên nhiên. Dự án có các tiện ích nội khu như: Phòng tập gym và spa; Sân cầu lông, sân Tennis; siêu thị Mini Mart; khu coffee cao cấp; công viên cây xanh và đường chạy bộ; nhà trẻ, khu vui chơi trẻ em; trung tâm y tế, dịch vụ chăm sóc sức khỏe.

Công trình "Moonlight Residences"

Chủ đầu tư	:	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định
Vị trí	:	Số 102 Đặng Văn Bi, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, TP.HCM
Diện tích đất	:	12.670m2 (trong đó diện tích khuôn viên chung cư: 8.201m2)
Quy mô dự án	:	• Loại hình đầu tư: Căn hộ, căn trệt thương mại, office-tel, TTTM • Diện tích xây dựng chung cư: 3.677 m2 • Số tòa tháp: 02 tòa • Số tầng: 22 tầng (02 tầng thương mại và 20 tầng căn hộ) và 02 tầng hầm • Số lượng Căn hộ: 535 căn • Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: từ 49,09 m2 đến 102,22 m2

Tổng quan

Moonlight Residences tọa lạc tại khu vực phía Đông TP.HCM, ngay góc 02 mặt tiền đường Đặng Văn Bi và Dân Chủ. Dự án nằm liền kề trạm dừng chân số 10 của tuyến tàu điện ngầm Metro số 1. Thuận tiện di chuyển về khu vực trung tâm bằng 2 tuyến đường lớn là Xa lộ Hà Nội (Quận 1) và Phạm Văn Đồng (Sân bay Tân Sơn Nhất, Sân bay Quốc tế Long Thành). Căn hộ Moonlight Residences Thủ Đức là một khu phức hợp căn hộ, nhà phố, trung tâm thương mại, văn phòng với đầy đủ các tiện ích nội khu gồm công viên; nhà trẻ, sân chơi trẻ em; hồ bơi trên cao; phòng tập gym, spa.

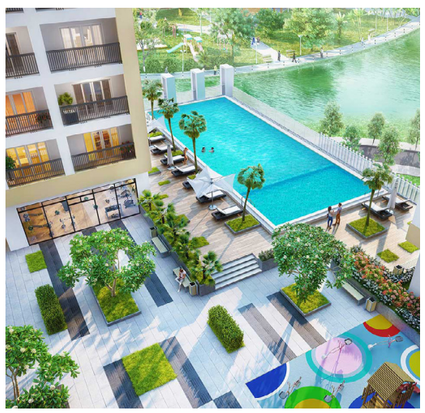
Công trình "Khu dân cư Hưng Thịnh – Quy Nhơn"

Chủ đầu tư	:	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh
Vị trí	:	Phường Ghềnh Ráng, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định
Diện tích đất	:	105.307 m2
Quy mô dự án	:	• Loại hình đầu tư: nhà ở thấp tầng • Diện tích đất ở: 44.404,1 m2 (MĐXD: 60% - 90%) • Số tầng: 03 tầng (tầng cao xây dựng công trình dịch vụ: 1 tầng) • Số lượng nhà ở: 502 căn. • Diện tích trung bình mỗi căn: từ 48 m2 đến 282,3 m2

Tổng quan

Khu Dân Cư Hưng Thịnh (La Résidence Hung Thinh) tọa lạc tại Phường Ghềnh Ráng, TP. Quy Nhơn có tổng diện tích 105.307 m2, bên cạnh việc tăng cường Quỹ nhà ở hiện đang khan hiếm tại Quy Nhơn, còn góp phần giải quyết môi trường, môi sinh thành phố, tạo sự hòa nhập với không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị nơi đây

Công trình "Căn hộ Richmond City"



Chủ đầu tư	:	Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu
Vị trí	:	Số 207C, Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
Diện tích đất	:	15.427,30 m2
Quy mô dự án	:	• Loại hình đầu tư: Căn hộ, Office-tel, Trung tâm thương mại • Diện tích xây dựng: 6.445 m2 • Số tòa tháp: 03 tòa • Số tầng: 25 tầng (và 1 tầng hầm thông 3 tòa tháp) • Số lượng: 880 căn hộ (diện tích từ 63,03 m2đến 82,27 m2), 300 căn office-tel, 30 căn trệt thương mại

Tổng quan

Richmond City mang phong cách kiến trúc hiện đại, tọa lạc ngay mặt tiền đường Nguyễn Xí, có quy hoạch mở rộng 30m và tương lai sẽ dễ dàng kết nối với tuyến Metro 3B. Đặc biệt, sau khi cải tạo hệ thống kênh rạch Xuyên Tâm tại khu vực dự án tọa lạc, cảnh quan thiên nhiên nơi đây sẽ càng thêm trong lành, đẹp mắt như đường Hoàng Sa, Trường Sa và hình thành thêm nhiều tuyến đường thông thoáng. Từ Richmond City chỉ cách Quận 1 khoảng 10 phút, cách đại lộ Phạm Văn Đồng chưa tới 1 phút, nhanh chóng đến các quận trọng điểm lân cận khác. Đồng thời, dự án ngay khu dân cư hiện hữu, kinh doanh sầm uất nên các tiện ích tại khu vực đầy đủ và đa dạng.

Đảm nhận vai trò tổng thầu xây dựng của dự án Richmond City với giá trị tổng thầu 1.032.282 triệu đồng, đây là một trong những hợp đồng lớn góp phần quan trọng tăng trưởng doanh thu cũng như lợi nhuận của Hưng Thịnh Incons do Chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu hiện là Công ty con của Hưng Thịnh Incons, thông qua việc triển khai dự án Richmond City, Hưng Thịnh Incons ghi nhận sự tăng trưởng doanh thu cũng như lợi nhuận hợp nhất khi dự án Richmond City có doanh thu và lợi nhuận phát sinh. Bên cạnh đó, Richmond City là dự án điển hình mang phong cách kiến trúc hiện đại với công năng sử dụng hỗn hợp theo các phân khu: "Căn hộ, Văn phòng cho thuê, Trung tâm Thương mại". Qua việc đảm nhận tổng thầu thi công dự án, Hưng Thịnh Incons đánh dấu một bước tiến lớn trong quá trình nâng cao năng lực, thương hiệu cũng như khẳng định uy tín của Công ty trong ngành xây dựng.

HOẠT ĐỘNG CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	CTCP Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu		CTCP Đầu tư Xây dựng Vinatex		CTCP Kỹ thuật Nam Công	
		Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018
1	Tổng giá trị tài sản	2.295.102	1.876.502	38.976	45.421	266.279	279.883
2	Vốn chủ sở hữu	376.143	373.387	20.056	20.335	80.016	78.082
3	Doanh thu thuần	-	-	57.901	29.579	345.191	337.457
4	Lợi nhuận từ HĐKD	253	(1.656)	6	405	6.915	1.389
5	Lợi nhuận khác	(390)	(1.100)	222	-	(260)	(480)
6	Lợi nhuận trước thuế	(137)	(2.756)	228	405	6.655	908
7	Lợi nhuận sau thuế	(1.059)	(2.756)	183	279	4.589	(1.160)

- **Năm 2016: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinatex trở thành công ty liên kết.**
- **Năm 2017: Công ty Cổ phần Kỹ thuật Nam Công trở thành công ty liên kết.**
- **Năm 2017: Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu trở thành công ty con của Hưng Thịnh Incons. Công ty này là Chủ đầu tư Dự án Richmond City đang trong giai đoạn xây dựng và kinh doanh.**

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: Triệu đồng

STT	Nội dung	Thực hiện năm 2017	Thực hiện năm 2018	Tỷ lệ tăng/giảm (%)
1	Tổng giá trị tài sản	3.851.250	3.956.733	2,74%
2	Doanh thu thuần	2.700.975	4.061.275	50,36%
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	140.353	230.027	63,89%
4	Lợi nhuận khác	(516)	(135)	-
5	Lợi nhuận trước thuế	139.837	229.892	64,40%
6	Lợi nhuận sau thuế	109.750	182.579	66,36%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2018

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

STT	Chỉ tiêu tài chính	ĐVT	2017	2018
I	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,28	1,17
2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,78	0,73
II	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
1	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	87,57%	84,68%
2	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	704,69%	552,75%
III	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
1	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	2,28	2,58
2	Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,97	1,04
IV	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	4,06%	4,50%
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	28,75%	33,73%
3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	3,95%	4,68%
4	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	5,20%	5,66%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2017, 2018

Nhóm chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh là chỉ số thể hiện khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn khi đến hạn trả nợ của Công ty. Qua bảng số liệu trên có thể thấy, hệ số thanh toán nợ ngắn hạn của Công ty khá tốt qua các năm, trên 01 lần. Tuy nhiên, với đặc thù của ngành xây dựng, hàng tồn kho chiếm tỷ trọng lớn trong tài sản ngắn hạn (chiếm trên 40%) nên hệ số thanh toán nhanh giảm tương ứng do loại yếu tố hàng tồn kho.

Nhóm chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động cho thấy hoạt động kinh doanh của Công ty ngày càng được cải thiện tốt hơn. Vòng quay hàng tồn kho năm 2018 đạt 2,58 lần tăng so với năm mức 2,28 lần của năm 2017, lượng hàng tồn kho được giải phóng nhanh giúp rút ngắn thời gian luân chuyển vốn và tăng khả năng thanh toán của Công ty. Vòng quay tài sản của Công ty cũng tăng từ 0,97 lần năm 2017 lên 1,04 lần năm 2018, góp phần gia tăng hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Nhóm chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Trong năm 2018, tất cả các hệ số về khả năng sinh lời của Công ty đều được cải thiện đáng kể, trong đó, với ROS tăng 4,06% lên 4,50%, ROE tăng từ 28,75% lên 33,73% và ROA tăng từ 3,95% lên 4,68%. Kết quả này đạt được đến từ kết quả hoạt động kinh doanh ấn tượng của Công ty với chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế năm 2018 tăng trưởng 66,36% so với với năm 2017. Để có thể có được những thành quả trên đều do những nỗ lực không ngừng nghỉ cũng như định hướng phát triển đúng đắn của Ban lãnh đạo Hưng Thịnh Incons.

Nhóm chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn thể hiện tình hình tài chính Công ty được duy trì ổn định. Hệ số nợ/tổng tài sản được Công ty duy trì dao động ở mức khoảng hơn 80%. Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu giảm từ 704,69% xuống 552,75% do trong năm 2018 dòng tiền thu được từ hoạt động kinh doanh của Công ty hiệu quả, đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn. Bên cạnh đó, Công ty áp dụng nhiều biện pháp quản trị rủi ro thanh khoản trong trường hợp lãi suất biến động, như duy trì hạn mức tốt với nhiều ngân hàng và sử dụng linh hoạt các công cụ hoán đổi lãi suất để giảm thiểu rủi ro thanh toán.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

THÔNG TIN CỔ PHẦN

Số lượng cổ phần	:	28.749.924 cổ phần
Mệnh giá cổ phiếu	:	10.000 đồng/cổ phần
Số cổ phiếu ưu đãi	:	0 cổ phần
Số cổ phiếu phổ thông	:	28.749.924 cổ phần
Số cổ phiếu đang lưu hành	:	28.749.924 cổ phần
Số cổ phần chuyển nhượng tự do	:	12.012.924 cổ phần
Số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng	:	16.737.000 cổ phần

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TÍNH ĐẾN NGÀY 03/04/2019

STT	Chỉ tiêu	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	
				Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông lớn	18.917.500	65,80%	2	1
-	Trong nước	18.917.500	65,80%	2	1
-	Nước ngoài	-	-	-	-
2	Cổ đông khác	9.832.424	34,20%	7	616
-	Trong nước	9.827.963	34,18%	7	613
-	Nước ngoài	4.461	0,02%	0	3
TỔNG CỘNG		**28.749.924**	**100%**	**9**	**617**

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN TÍNH ĐẾN NGÀY 03/04/2019

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	110-112 Đường Trần Quốc Toản, Phường 7, Quận 3, Tp.HCM	7.187.500	25,00%
2	Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	110-112 Đường Trần Quốc Toản, Phường 7, Quận 3, Tp.HCM	6.900.000	24,00%
3	Nguyễn Đình Trung	436B/47 Đường 3/2, Phường 12, Quận 10, Tp.HCM	4.830.000	16,80%
Tổng cộng			18.917.500	65,80%

QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Năm 2010, Hưng Thịnh Incons thành lập hoạt động với Vốn điều lệ ban đầu là 5.000.000.000 đồng. Cùng với sự phát triển của Công ty, Vốn điều lệ lần lượt thay đổi như sau:

Thời điểm	Giá trị tăng (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi phát hành (triệu đồng)	Phương thức tăng vốn
Giai đoạn 1:Hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần với vốn góp ban đầu là 5 tỷ đồng			
Năm 2010	-	5.000	Thành lập
Giai đoạn 2: Tăng vốn từ 5 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng			
Năm 2012	95.000	100.000	Phát hành riêng lẻ giá 10.000 đồng/cổ phần. Tỷ lệ số cổ phiếu phát hành thêm trên tổng số cổ phiếu đang lưu hành 1900%.
Giai đoạn 3: Tăng vốn từ 100 tỷ đồng lên 200 tỷ đồng			
Năm 2016	100.000	200.000	Phát hành riêng lẻ giá 12.000 đồng/cổ phần. Tỷ lệ số cổ phiếu phát hành thêm trên tổng số cổ phiếu đang lưu hành 100%. Trong đó, 100 tỷ đồng là góp vốn bằng tiền và 20 tỷ đồng là góp vốn bằng cấn trừ công nợ.
Giai đoạn 4: Tăng vốn từ 200 tỷ đồng lên 250 tỷ đồng			
Năm 2017	50.000	250.000	Phát hành riêng lẻ giá 15.000 đồng/cổ phần. Tỷ lệ số cổ phiếu phát hành thêm trên tổng số cổ phiếu đang lưu hành 25%
Giai đoạn 5: Tăng vốn từ 250 tỷ đồng lên 287,49 tỷ đồng			
Năm 2018	37.499,24	287.499,44	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2017 với tỷ lệ 15% trên Vốn điều lệ.

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG, CÁN BỘ NHÂN VIÊN

Thu nhập bình quân của người lao động qua các năm

Năm	Số lượng người lao động	Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)
2014	42	10.200.000
2015	118	10.200.000
2016	158	10.200.000
2017	240	14.500.000
2018	551	15.000.000

Chính sách phúc lợi

Căn cứ các quy định liên quan đến người lao động hiện hành của Nhà nước và kết quả kinh doanh hàng năm thì Công ty phối hợp với Ban chấp hành Công đoàn cơ sở để xây dựng và ban hành các Chính sách phúc lợi áp dụng thống nhất trong toàn Công ty xem xét định kỳ hàng năm xem xét điều chỉnh, bổ sung nhằm tạo mức phúc lợi tốt nhất cho CBNV; qua đó góp phần tạo động lực, khích lệ CBNV đóng góp nhiều hơn cho sự phát triển của Công ty.

Đặc biệt, với mục tiêu xây dựng được đội ngũ Ban Lãnh đạo vững mạnh về chuyên môn và quản lý, đồng thời thu hút Cán bộ Lãnh đạo có trình độ cao, Công ty đang tập trung thiết kế các gói chính sách đãi ngộ về đào tạo, lương, thưởng và phúc lợi khác hấp dẫn dành cho những đối tượng này để duy trì và phát triển nhân tài.

Chính sách đào tạo

- Công ty thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo , huấn luyện, chia sẻ kinh nghiệm chuyên môn nghiệp vụ cho CBNV;
- Cử CBNV đi học, tập huấn nâng cao tay nghề, chuyên môn, nghiệp vụ.

Chính sách lương thưởng

- Để thu hút những nhân sự có năng lực cũng như tạo điều kiện để Nhân viên yên tâm gắn bó lâu dài với Công ty, Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng cạnh tranh, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của Nhân viên nhằm ghi nhận đúng sự đóng góp, kết quả công việc của từng cá nhân.
- Mức lương tối thiểu: Công ty áp dụng mức lương tối thiểu theo đúng quy định của Nhà nước, mức lương này sẽ được thay đổi theo sự thay đổi của Nhà nước và/ hoặc tình hình phát triển kinh doanh thực tế.
- Điều chỉnh, tăng lương: Định kỳ hàng năm vào Quý II, Công ty sẽ đánh giá năng lực, kết quả đóng góp của CBNV để xem xét tăng lương
- Thưởng đột xuất: kỷ niệm thành lập công ty, thưởng CBNV có thành tích xuất sắc.
- Thưởng thi đua khen thưởng theo kết quả đóng góp của CBNV hàng năm.

Một số chính sách phúc lợi của Công ty như sau:

- Chính sách chăm sóc sức khỏe: Ngoài các loại bảo hiểm bắt buộc theo quy định của Nhà nước như BHXH, BHYT, BHTN, Công ty còn mua Bảo hiểm tai nạn 24/24, Khám sức khỏe định kỳ hàng năm.
- Phong trào, du lịch, nghỉ dưỡng: Hàng năm, Công ty sẽ tổ chức các hoạt động phong trào cho CBNV, tạo điều kiện để tất cả CBNV dù ở đơn vị nào trong Công ty cũng có cơ hội rèn luyện thể chất, tinh thần để làm việc tốt hơn và là cơ hội để gặp gỡ, trao đổi và tạo mối quan hệ giữa các đơn vị phòng ban. Ngoài ra, tùy thuộc vào mục tiêu và kết quả hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ hỗ trợ các hoạt động Teambuilding - nghỉ dưỡng cho CBNV và tài trợ du lịch thường niên cho CBNV và gia đình CBNV.
- Trợ cấp những dịp đặc biệt trong năm: Vào các dịp Lễ Tết như Tết Dương lịch, Tết Âm lịch, Quốc tế Phụ nữ, Ngày Giải phóng Miền Nam thống nhất đất nước 30/4, Quốc tế Lao động, Tết Trung thu, Tết thiếu nhi, Quốc khánh 2/9, sinh nhật Công ty… CBNV sẽ được nhận trợ cấp. Bên cạnh đó, Công ty còn có những trợ cấp khác cho CBNV như trợ cấp thăm hỏi khi ốm đau, gia đình có tang; gia đình gặp khó khăn đặc biệt, nữ sinh con hoặc chồng có vợ sinh con, trợ cấp hỗ trợ công việc như phụ cấp điện thoại, tiền ăn trưa.
- Chính sách hỗ trợ cho CBNV gắn bó với Công ty từ đủ 03 năm được mua nhà thuộc các dự án của công ty với giá ưu đãi.

TUÂN THỦ PHÁT LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Thực hiện công tác tuyên truyền công nhân công trường sử dụng vật tư, nhiên liệu, điện, nước một cách hiệu quả, tránh lãnh phí. Áp dụng nghiêm ngặt các quy trình bảo hộ lao động, quy trình giữ vệ sinh chung tại công trường theo quy định của Công ty. Thực hiện che chắn những khu vực phát sinh bụi và dùng xe tưới nước để tưới đường giao thông trong mùa khô. Các phương tiện vận chuyển vật liệu đều được phủ kín bạt để hạn chế ảnh hưởng đến môi trường.

Thực hiện lắp đặt các thiết bị giảm tiếng ồn cho các máy móc có mức ồn cao như máy phát điện, máy nén khí... Ký hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý các nguồn chất thải có khả năng gây nguy hại tới môi trường, tăng cường che chắn tại các công trường để tránh bụi bẩn ảnh hưởng đến cộng đồng địa phương.

TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG

Công ty thường xuyên tổ chức nhiều hoạt động xã hội ý nghĩa để thể hiện sự gắn kết với địa phương, tấm lòng tương thân tương ái, quan tâm chăm sóc các gia đình chính sách. Các chương trình thăm hỏi tặng quà gia đình khó khăn, gặp nạn do mưa lũ, xây dựng nhà tình nghĩa, học bổng dành tặng các cháu thiếu nhi vượt khó vươn lên đạt thành tích xuất sắc… được tổ chức nhằm hỗ trợ xã hội, cộng đồng.

Báo cáo Hội đồng quản trị

ĐÁNH GIÁ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

2018 tiếp tục là một năm tươi sáng với thị trường xây dựng khi toàn ngành đạt tốc độ tăng trưởng cao và thể hiện xu hướng phát triển bền vững. Và đây cũng là năm bước ngoặt, đánh dấu sự bứt phá mạnh mẽ và gặt hái nhiều thành công của Hưng Thịnh Incons. Với định hướng phát triển đúng đắn của Ban lãnh đạo cùng sự nỗ lực và sáng tạo không ngừng của tập thể Cán bộ Nhân viên, Hưng Thịnh Incons giờ đây đã trở thành một trong những tổng thầu xây dựng lớn và uy tín hàng đầu tại TP.HCM cũng như nhiều tỉnh thành trên cả nước.

Để không ngừng hoàn thiện và đáp ứng tốt nhu cầu của thị trường, năm 2018, Hưng Thịnh Incons ưu tiên tuyển dụng nhân sự có năng lực chuyên môn cùng kinh nghiệm phong phú, thái độ làm việc chuyên nghiệp. Số lượng nhân sự tính đến ngày 31/12/2018 là 551 người, tăng gần gấp đôi so với năm 2017.

Năm 2018, Hưng Thịnh Incons tiếp tục là tổng thầu thi công của gần 20 công trình, đồng thời đảm bảo tiến độ xây dựng và bàn giao các dự án như Florita, Lavita Garden và Moonlight Park View. Với những nỗ lực không ngừng trong hoạt động kinh doanh, Hưng Thịnh Incons đã đạt nhiều kết quả kinh doanh nổi bật, cụ thể, doanh thu đạt 4.061 tỷ đồng, tăng 50,36%, lợi nhuận sau thuế đạt 182 tỷ đồng, tăng 66,36% so với năm 2017. Từ một công ty có số vốn điều lệ là 5 tỷ đồng, vốn điều lệ hiện nay của Hưng Thịnh Incons đã đạt gần 288 tỷ đồng.

ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Thực hiện và đảm bảo tuân thủ quy định của Luật Doanh nghiệp cũng như Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị nội bộ, trong năm 2018 Hội đồng quản trị đã thực hiện nhiệm vụ quyền hạn trên tinh thần trách nhiệm cao với mục tiêu đảm bảo lợi ích tối ưu cho Công ty, cụ thể:

- Thông qua các cuộc họp giao ban được tổ chức định kỳ hoặc bất kỳ hàng tháng của HĐQT với Ban Tổng Giám đốc, HĐQT Công ty đã nắm bắt tổng quan các hoạt động, khó khăn, vướng mắc cũng như các đề xuất của Ban Tổng Giám đốc Công ty để kịp thời giải quyết theo thẩm quyền.
- Ban Tổng Giám đốc Công ty thường xuyên báo cáo Hội đồng quản trị về tình hình tài chính, tình hình kinh doanh và đầu tư của Công ty. Từ cơ sở này, Hội đồng quản trị có đủ cơ sơ để thực hiện giám sát chặt chẽ kịp thời cũng như có hướng chỉ đạo định hướng các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
- Hội đồng quản trị đã có những cuộc họp để chỉ đạo, bàn bạc và cùng Ban Tổng Giám đốc giải quyết các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình kinh doanh của Công ty nhằm thực hiện tốt nhất các nhiệm vụ, công tác đã được Đại hội đồng cổ đông giao phó.
- Tăng cường hoạt động quản trị tất cả các lĩnh vực của công ty. Quản trị định hướng toàn bộ hoạt động của Công ty một cách sâu sát và toàn diện, đảm bảo Công ty luôn tuân thủ Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty cũng như các quy định của pháp luật.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 2019

Hưng Thịnh Incons đặt mục tiêu doanh thu 4.865 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 216 tỷ đồng. Mục tiêu này tiếp tục giữ mức tăng trưởng chung xấp xỉ 20% so với năm trước. Mục tiêu kinh doanh trên được xây dựng dựa trên định hướng hoạt động kinh doanh, tình hình và tiến độ thi công thực tế của các dự án đang triển khai cùng với kế hoạch các hợp đồng sẽ được ký kết trong năm 2019.

Ngoài ra, tình hình ổn định về giá của nguyên liệu đầu vào cũng sẽ hỗ trợ không nhỏ cho hoạt động kinh doanh, đảm bảo các chỉ tiêu lợi nhuận mà Ban Lãnh đạo Hưng Thịnh Incons đề ra. Thống kê của Bộ Xây dựng cho thấy, lượng tiêu thụ các mặt hàng vật liệu xây dựng tiếp tục tăng nhưng giá cả vẫn ổn định, một số sản phẩm có sự tăng nhẹ. Thị trường bất động sản cũng có dấu hiệu ấm lên, sự phát triển của thị trường địa ốc với sự ổn định chung của nền kinh tế sẽ tạo nên lực đẩy cho ngành xây dựng trong năm 2019.

Báo cáo Ban Tổng Giám đốc

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

THUẬN LỢI

- Công ty tiếp tục nhận được sự tin tưởng làm tổng thầu thi công chủ lực của một trong những Chủ đầu tư bất động sản lớn tại Việt Nam là Tập đoàn Hưng Thịnh;
- Được các Chủ đầu tư uy tín với năng lực tài chính vững mạnh giao đảm nhận tổng thầu các dự án lớn, giúp đảm bảo doanh thu ổn định;
- Tuyển dụng được nguồn nhân lực với kinh nghiệm và chuyên môn cao, đáp ứng được yêu cầu công việc cũng như sự phát triển của Công ty;
- Ban lãnh đạo cùng toàn thể CBNV luôn đồng tâm, nhất trí trong công tác và mọi mặt hoạt động của Công ty;
- Nhận được sự quan tâm, hỗ trợ và chỉ đạo sâu sát định hướng toàn diện của Hội đồng quản trị Công ty.

KHÓ KHĂN

Xu hướng tăng trưởng ngành bất động sản chững lại do những quy định pháp lý đồng thời hạn chế dòng tín dụng đổ vào bất động sản và một số dự án có khả năng chậm triển khai liên quan đến thủ tục về đất đai dẫn đến ảnh hưởng đến ngành xây dựng.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

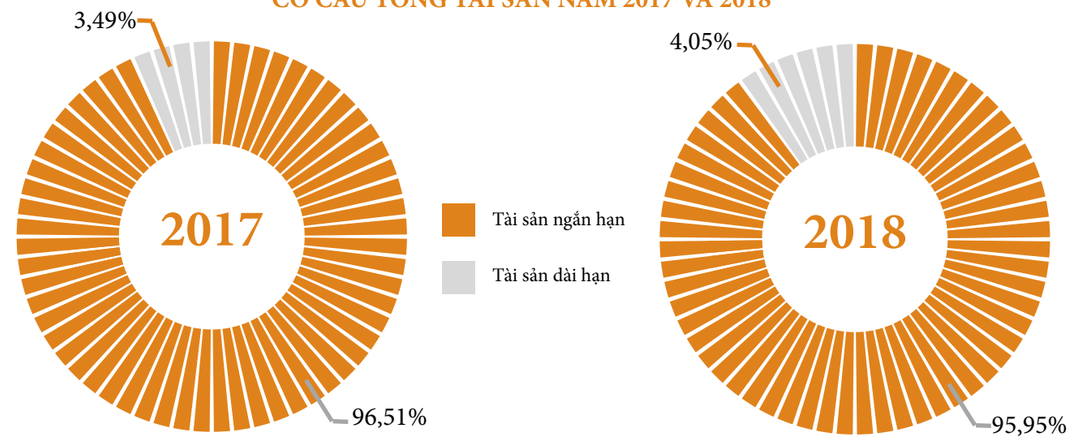
TÌNH HÌNH TÀI SẢN

ĐVT: Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2017	31/12/2018	% Tăng/Giảm
1	Tài sản ngắn hạn	3.716.734	3.796.396	2,14%
2	Tài sản dài hạn	134.516	160.338	19,20%
3	Tổng tài sản	3.851.250	3.956.733	2,74%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2018

CƠ CẤU TỔNG TÀI SẢN NĂM 2017 VÀ 2018



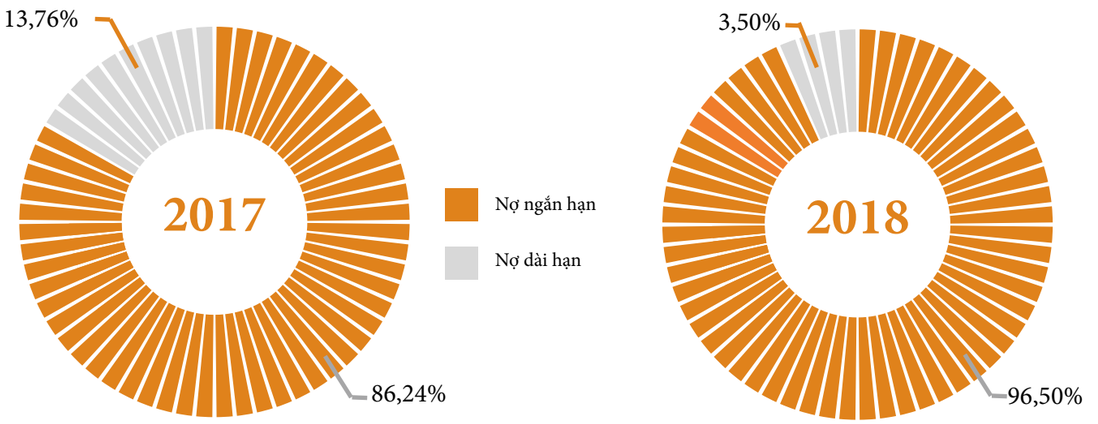
TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

ĐVT: Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2017	31/12/2018	% Tăng/Giảm
1	Nợ ngắn hạn	2.908.489	3.233.397	11,17%
2	Nợ dài hạn	464.161	117.169	(74,76%)
3	Tổng nợ phải trả	3.372.649	3.350.566	(0,65%)

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2018

CƠ CẤU TỔNG NỢ PHẢI TRẢ NĂM 2017 VÀ 2018



CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

CÔNG TÁC ĐẢM BẢO KỸ THUẬT, AN TOÀN LAO ĐỘNG VÀ AN NINH CÔNG TRÌNH

- Chủ động và ưu tiên công tác an toàn lao động trong hoạt động thi công thường nhật, không để tai nạn lao động nghiêm trọng dẫn tới thương vong, sự cố cháy nổ trên tất cả các Dự án.
- Triển khai xây dựng và áp dụng hệ thống An toàn – Sức khỏe nghề nghiệp theo tiêu chuẩn ISO 45001:2018.
- Tổ chức luận chuyển và đào tạo nâng cao nghiệp vụ nhân sự bảo vệ, Công tác gìn giữ an ninh trật tự tại tất cả các Dự án được đảm bảo, không xảy ra gián đoạn ảnh hưởng quá trình thi công
- Lập và kiểm tra hồ sơ thanh quyết toán Chủ đầu tư (A-B) và thầu phụ (B-B'). Bảng tổng hợp sản lượng và hồ sơ thanh quyết toán theo tháng, quý được hoàn thành đúng hạn và kiểm soát hợp lý.
- Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ đảm bảo chất lượng thi công xây dựng công trình tại toàn bộ các dự án.
- Chú trọng theo dõi cũng như có biện pháp kịp thời để phòng các sự cố do mưa bão, hạn chế tối thiểu thiệt hại xảy ra tại các dự án.

CÔNG TÁC LẬP QUY VÀ PHÁP LÝ DOANH NGHIỆP

- Công ty đã tiến hành rà soát, điều chỉnh và bổ sung một số văn bản lập quy nội bộ để phù hợp với quá trình phát triển cũng như tạo hành lang pháp lý nội bộ trong quá trình tương tác giữa các đơn vị của Công ty.
- Trong tháng 8/2018 Công ty đã thực hiện điều chỉnh Quy chế tổ chức hoạt động, bổ sung thêm các Phòng/Ban chức năng nhằm tăng cường công tác tham mưu cho HĐQT và Ban điều hành.
- Hoàn tất các thủ tục đăng ký kinh doanh thay đổi đại diện pháp luật và tăng vốn điều lệ Công ty.
- Lưu ký và niêm yết đưa cổ phiếu Công ty giao dịch trên thị trường chứng khoán.

CÔNG TÁC NHÂN SỰ - ĐÀO TẠO

- Kiện toàn nhân sự cấp cao với việc bổ sung nhân sự Ban Tổng Giám đốc với: 01 Tổng Giám đốc và 05 Phó Tổng Giám đốc.
- Bổ sung nhân sự cấp trung gồm 01 Giám đốc Tài chính, 01 Giám đốc dự án.
- Tuyển dụng, điều chuyển và bổ nhiệm Trưởng/Phó các Phòng chuyên môn thành lập mới theo sơ đồ tổ chức, đáp ứng yêu cầu công việc cũng như định hướng phát triển Công ty.
- Tổng số lao động đến 31/12/2018 là 551 CBNV, trong năm Công ty đã tuyển dụng bổ sung những nhân sự có năng lực chuyên môn cùng kinh nghiệm thực tiễn nhằm đảm bảo công việc thường nhật cũng như quá trình phát triển của Công ty.
- Tiền lương bình quân người lao động Công ty trong năm 2018 là 15 triệu đồng/người/tháng tăng so với năm 2017 là 14,5 triệu đồng/người/tháng.
- Tổ chức các khóa đào tạo về: ISO, An toàn lao động, sơ cấp cứu... Bên cạnh đó, Công ty đã ký biên bản ghi nhớ với trường Đại học Bách Khoa về việc cung cấp nhân sự từ nguồn sinh viên của trường kết hợp đào tạo cho CBNV của Công ty và hợp tác thực hiện các đề tài nghiên cứu ứng dụng nhằm cải tiến, nâng cao chất lượng sản phẩm, tăng năng suất lao động, đẩy mạnh ứng dụng các thiết bị, công nghệ mới vào thi công.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2019

Tới thời điểm hiện tại, nhu cầu thực tế về bất động sản vẫn rất lớn, qua đó tạo nhiều dư địa cho các doanh nghiệp trong ngành tăng trưởng. Năm 2019, thị trường bất động sản sẽ tiếp tục tăng trưởng với những chuyển động tích cực.

Hiện nhu cầu thật về nhà ở, đặc biệt tại TP.HCM vẫn giữ mức cao sẽ đảm bảo cho sự phát triển bền vững của chúng tôi. Hơn thế, HTN đang liên tục mở rộng thêm loại hình bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng. Với những lợi thế cạnh tranh nổi bật, số lượng dự án đầu vào ổn định và không ngừng phát triển thêm nhiều loại hình, công trình và địa bàn thi công, HTN kỳ vọng sẽ tiếp tục giữ mức tăng trưởng tốt trong năm nay.

CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH

ĐVT: Triệu đồng

STT	Khoản mục	Thực hiện năm 2018	Kế hoạch năm 2019	% Tăng/Giảm
1	Tổng doanh thu	4.061.275	4.865.000	19,79%
2	Lợi nhuận trước thuế	229.892	270.820	17,80%
3	Lợi nhuận sau thuế	182.579	216.656	18,66%

CĂN CỨ LẬP CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH

Năm 2019, Công ty đặt mục tiêu doanh thu 4.865 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 216 tỷ đồng. Mục tiêu này tiếp tục giữ mức tăng trưởng chung xấp xỉ 20% so với năm trước.

Kế hoạch được xây dựng dựa trên tiến độ thi công thực tế của các dự án đang triển khai, cộng thêm các hợp đồng mới dự kiến sẽ ký kết trong năm nay. Cụ thể, các công trình mà HTN đang triển khai là SaigonMia, Q7 Saigon Riverside Complex, Richmond City, Lavita Charm... Ngoài ra, Công ty có kế hoạch nhận thêm các công trình mới từ Tập đoàn Hưng Thịnh và các chủ đầu tư khác. Giá của nguyên liệu đầu vào cũng được dự báo ổn định trong năm 2019 sẽ hỗ trợ không nhỏ cho hoạt động kinh doanh, đảm bảo các chỉ tiêu lợi nhuận mà HTN đề ra.

HUNG THINH INCONS
XÂY ĐẮP NHỮNG ƯỚC MƠ

Báo cáo tình hình quản trị công ty

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ tên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ dự họp
1	Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch	48/48	100%
2	Ông Nguyễn Văn Cường	Thành viên	48/48	100%
3	Ông Trần Tựu	Thành viên	48/48	100%
4	Ông Lê Hồng Việt	Thành viên	48/48	100%
5	Ông Lê Ngọc Triều	Thành viên độc lập	48/48	100%

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Công ty hiện chưa thành lập các Tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị.

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/NQ- HĐQT/2018	02/01/2018	Thông qua phương án sử dụng tín dụng tại Ngân hang TMCP Tiên Phong hạn mức để mua thiết bị vận thăng lồng
2	02/NQ- HĐQT/2018	10/01/2018	Thông qua phương án sử dụng tín dụng tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong hạn mức để vay mua dự án Sao Mai
3	03/NQ- HĐQT/2018	25/01/2018	Thông qua thay đổi số lượng con dấu của Công ty từ 01 lên 02 con dấu
4	04/NQ- HĐQT/2018	26/01/2018	Thông qua Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2017
5	05/QĐ-HĐQT/2018	30/01/2018	Thôi giữ chức vụ Tổng Giám đốc với Ông Trần Tựu
6	06/QĐ-HĐQT/2018	30/01/2018	Giao nhiệm vụ cố vấn giải pháp thi công hoàn thiện với Ông Trần Tựu
7	07/QĐ-HĐQT	30/01/2018	Thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Tài chính với Bà Phạm Thị Hồng Hoa
8	08/QĐ-HĐQT	30/01/2018	Thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc với Ông Nguyễn Anh Dũng
9	09/QĐ-HĐQT	30/01/2018	Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng với Bà Vũ Thị Gái
10	10/QĐ-HĐQT	30/01/2018	Bổ nhiệm chức vụ Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng với Ông Nguyễn Lê Xuân
11	11/QĐ-HĐQT	30/01/2018	Bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc với Ông Nguyễn Chân Tâm
12	12/QĐ-HĐQT	30/01/2018	Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc thường trực với Ông Trần Kim Hải
13	13/QĐ-HĐQT	30/01/2018	Bổ nhiệm giữ chức vụ Trợ lý Chủ tịch Hội đồng quản trị với các Ông: Lê Hồng Việt, Trương Văn Việt và Trần Quốc Dũng
14	14/NQ-HĐQT	30/01/2018	Thay đổi người đại diện pháp luật từ Ông Trần Tựu sang Ông Nguyễn Chân Tâm

15	15/NQ-HĐQT	12/03/2018	Ký hợp đồng tổng thầu theo mẫu Fidic dự án "Khu Nhà ở căn hộ tại Lô đất D2 và D3 thuộc Khu y tế Kỹ thuật cao tại số 532A đường Kinh Dương Vương, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh".
16	16/QĐ-HĐQT và 17/ QĐ- HĐQT	14/03/2018	Bổ nhiệm Ông Chế Văn Hải làm Phó Tổng Giám đốc An toàn lao động và quyết định mức lương của Ông Chế Văn Hải.
17	18/NQ-HĐQT/2018	14/03/2018	Phân công nhiệm vụ Ban Tổng Giám đốc
18	19/NQ-HĐQT/2018	15/03/2018	Thông qua phương án sử dụng tín dụng tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong hạn mức để vay mua 02 cẩu tháp
19	20/NQ-HĐQT/2018	02/04/2018	Dùng tài sản là cổ phiếu BTC thuộc sở hữu của Công ty để đảm bảo cho việc vay vốn của Công ty Cổ phần cơ khí và Xây dựng Bình Triệu tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong.
20	21/QĐ-HĐQT/2018	03/04/2018	Bổ nhiệm Ông Nguyễn Văn Đại làm Trợ lý Chủ tịch Hội đồng quản trị
21	22/NQ-HĐQT/2018	16/04/2018	Gia hạn thời gian tổ chức Đại hội cổ đông thường niên 2018
22	23/NQ-HĐQT/2018	18/04/2018	Thay đổi người đại diện vốn tại Công ty CP Kỹ thuật Nam Công
23	24/NQ-HĐQT/2018	19/04/2018	Thành lập Phòng An toàn Lao động và thay đổi cơ cấu tổ chức hoạt động của Công ty
24	25/NQ-HĐQT/2018	24/04/2018	Phê duyệt báo cáo của Người đại diện vốn tại Công ty Cổ phần Kỹ thuật Nam Công
25	26/NQ-HĐQT/2018	26/04/2018	Vay 201.000.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP Quân đội- Chi nhánh Sài Gòn để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh
26	27/NQ-HĐQT/2018	27/04/2018	Thoái vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinatex
27	28/NQ-HĐQT/2018	15/05/2018	Vay 200.000.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong để bổ sung vốn lưu động và phát hành các bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công
28	29/NQ-HĐQT/2018	16/05/2018	Vay 3.371.368.000 đồng tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong để thanh toán tiền mua cẩu tháp
29	30/QĐ-HĐQT/2018 31/QĐ-HĐQT/2018 32/QĐ-HĐQT/2018	17/05/2018	• Bổ nhiệm Ông Lê Chí Trung giữ chức vụ tổng Giám đốc thay Ông Nguyễn Chân Tâm • Để Ông Nguyễn Chân Tâm thôi giữ chức vụ Tổng Giám đốc và bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc • Miễn nhiệm Trợ lý Chủ tịch Hội đồng quản trị với Ông Nguyễn Văn Đại
30	33/QĐ-HĐQT/2018	21/5/2018	Thay đổi Người đại diện pháp luật từ Ông Nguyễn Chân Tâm sang Ông Lê Chí Trung
31	34/NQ-HĐQT/2018	02/6/2018	Thông qua thời gian và nội dung tài liệu Đại hội cổ đông thường niên năm 2018
32	35/QĐ-HĐQT/2018	12/6/2018	Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc
33	36/NQ-HĐQT/2018	14/6/2018	Thay đổi bộ nhận diện thương hiệu của Công ty
34	37/NQ-HĐQT/2018	20/6/2018	Thông qua thực hiện quan hệ tín dụng với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- chi nhánh Bắc Sài Gòn với hạn mức 500 tỷ đồng.
35	38/NQ-HĐQT/2018	11/7/2018	Thông qua thực hiện vay 8.169.304.000 đồng tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong để mua 02 cẩu tháp.
36	39/NQ-HĐQT/2018	18/7/2018	Lựa chọn đơn vị kiểm toán để thực hiện soát xét Báo cáo tài chính bán niên và năm 2018
37	40/NQ-HĐQT/2018	19/7/2018	Thông qua báo cáo tình hình quản trị Công ty 6 tháng đầu năm 2018
38	41/NQ-HĐQT/2018	26/7/2018	Thông qua thay đổi chức danh từ Phó Tổng Giám đốc thường trực thành Phó Tổng Giám đốc đối với Ông Trần Kim Hải
39	42/NQ-HĐQT/2018	06/8/2018	Thông qua thực hiện vay 8.700.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP Quân đội để mua 02 cẩu tháp.

40	43/NQ-HĐQT/2018	07/8/2018	Thông qua thực hiện lưu ký và niêm yết cổ phiếu Công ty tại VSD và HOSE
41	44/NQ-HĐQT/2018	08/10/2018	Thông qua chủ trương đàm phán hạn mức tín dụng tại Vietinbank và TP Bank
42	44A/NQ-HĐQT/2018	16/10/2018	Thông qua chủ trương vay vốn tại Agribank
43	45/NQ-HĐQT/2018	25/10/2018	Thông qua chủ trương về hạn mức tín dụng tại TP Bank
44	46/NQ-HĐQT/2018	30/10/2018	Thông qua đăng ký ngày giao dịch và giá tham chiếu niêm yết tại HOSE
45	47/NQ-HĐQT/2018	08/11/2018	Thông qua triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức
46	48/QĐ-HĐQT/2018	16/11/2018	Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc phụ trách Vật tư- Thầu phụ với Ông Nguyễn Anh Dũng
47	49/NQ-HĐQT/2018	20/11/2018	Tăng cường công tác quản trị- điều hành sau niêm yết
48	48/NQ-HĐQT/2018	21/11/2018	Chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức
49	50/QĐ-HĐQT/2018	28/11/2018	Thành lập văn phòng đại diện
50	51/QĐ-HĐQT/2018	29/11/2018	Giao Ông Lê Chí Trung- Tổng Giám đốc đứng đầu văn phòng đại diện
51	52/NQ-HĐQT/2018	05/12/2018	Giao dịch tín dụng với Ngân hàng TMCP Vietinbank- Chi nhánh 1
52	53/NQ-HĐQT/2018	17/12/2018	Tăng vốn điều lệ và sửa đổi điều lệ Công ty
53	54/NQ-HĐQT/2018	28/12/2018	Thông qua chủ trương chuyển nhượng dự án "Chung cư cao tầng Sông Đà- Thăng Long

BAN KIỂM SOÁT

TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ tên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ dự họp	Ghi chú
1	Ông Võ Văn Thư	Trưởng ban	05/05	100%	
2	Bà Nguyễn Thị Loan Anh	Kiểm soát viên	05/05	100%	
3	Ông Nguyễn Hải Phong	Kiểm soát viên	02/05	40%	Bổ nhiệm ngày 22/6/2018
4	Bà Lữ Thị Thanh Trúc	Kiểm soát viên	0	0%	Miễn nhiệm ngày 22/6/2018 Bận công tác vắng

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ

- Thực hiện việc giám sát các hoạt động quản trị của Hội đồng quản trị;
- Thực hiện việc giám sát hoạt động điều hành của Tổng Giám đốc theo các Nghị quyết/ Quyết định của Hội đồng quản trị trong năm 2018;
- Xem xét quá trình lập Báo cáo Tài chính đồng thời thẩm tra tính chính xác của số liệu.
- Xem xét các trình tự bổ nhiệm, miễn nhiệm các chức danh trong Công ty.
- Giám sát trình tự thủ tục công tác tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.

ĐÁNH GIÁ SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC TRONG NĂM

- Ban Kiểm soát Công ty luôn được cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu về công tác quản trị, điều hành, Quyết định của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong quá trình điều hành và hoạt động;
- Ban Kiểm soát Công ty luôn tham gia giám sát các cuộc họp của Hội đồng quản trị, được Ban Tổng Giám đốc Công ty báo cáo về các vấn đề định kỳ và các vấn đề mà Ban Kiểm soát quan tâm.
- Giữa Ban Kiểm soát, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty luôn có sự phối hợp, gắn kết và luôn được minh bạch thông tin xuyên suốt trong mọi hoạt động.

GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

LƯƠNG THƯỞNG THÙ LAO

STT	Họ tên	Chức vụ	Tỷ lệ thu nhập từ lương	Tỷ lệ thu nhập từ thưởng	Tỷ lệ thu nhập từ thù lao	Tổng
A	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ					
1	Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch	0%	0%	100%	100%
2	Ông Nguyễn Văn Cường	Thành viên	0%	0%	100%	100%
3	Ông Trần Tựu	Thành viên	0%	0%	100%	100%
4	Ông Lê Hồng Việt	Thành viên	0%	0%	100%	100%
5	Ông Lê Ngọc Triều	Thành viên độc lập	0%	0%	100%	100%
B	BAN KIỂM SOÁT					
1	Ông Võ Văn Thư	Trưởng ban	0%	0%	100%	100%
2	Bà Nguyễn Thị Loan Anh	Kiểm soát viên	0%	0%	100%	100%
3	Ông Nguyễn Hải Phong	Kiểm soát viên	0%	0%	100%	100%
C	BAN TỔNG GIÁM ĐỐC					
1	Ông Lê Chí Trung	Tổng Giám dốc	97%	3%	0%	100%
2	Ông Huỳnh Thanh Tứ	Phó Tổng Giám dốc	84%	16%	0%	100%
3	Ông Trần Kim Hải	Phó Tổng Giám dốc	86%	14%	0%	100%
4	Ông Chế Văn Hải	Phó Tổng Giám dốc	75%	25%	0%	100%
5	Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám dốc	90%	10%	0%	100%
6	Ông Ngô Huy Hiệu	Phó Tổng Giám dốc	94%	6%	0%	100%
7	Ông Nguyễn Lê Xuân	Kế toán trưởng	78%	22%	0%	100%

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng giảm
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
Huỳnh Thanh Thùy	Em trai của Ông Huỳnh Thanh Tứ- Phó Tổng Giám đốc Công ty	9.830	0,039%	0	0%	Bán

GIAO DỊCH, HỢP ĐỒNG VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trình bày chi tiết tại Mục 27, Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán 2018 bên dưới.

Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Lê Chí Trung	từ ngày 29 tháng 5 năm 2018
Ông Nguyễn Chân Tâm	từ ngày 5 tháng 2 năm 2018 đến ngày 28 tháng 5 năm 2018
Ông Trần Tựu	đến ngày 4 tháng 2 năm 2018

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0305371707 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS
QUẬN 3 - TP. HỒ CHÍ MINH

Lê Chí Trung
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

EY
Building a better working world

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 61370334/20266573/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0300811002 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM - QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B01-DN/HN

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

VND

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B01-DN/HN

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

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 30)*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**3.350.566.216.376**	**3.372.649.298.789**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***3.233.396.997.873***	***2.908.488.705.856***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	547.892.665.373	309.578.013.473
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	1.007.075.614.775	952.261.690.579
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	202.993.730.063	382.280.080.072
314	4. Phải trả người lao động		19.778.131.435	18.945.828.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	412.480.190.716	210.609.915.622
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	137.082.566.804	543.470.358.361
320	7. Vay ngắn hạn	19	875.150.828.036	491.342.819.749
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		13.431.350.470	-
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		17.511.920.201	-
330	***II. Nợ dài hạn***		***117.169.218.503***	***464.160.592.933***
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	15	-	141.953.429.817
338	2. Vay dài hạn	19	117.169.218.503	322.207.163.116
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**606.167.282.213**	**478.600.279.581**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***606.167.282.213***	***478.600.279.581***
411	1. Vốn cổ phần	20.1	287.499.240.000	250.000.000.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*287.499.240.000*	*250.000.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	20.1	45.000.000.000	45.000.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	20.1	3.607.516.592	-
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20.1	253.894.995.847	167.064.215.788
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*78.837.414.950*	*56.897.411.494*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*175.057.580.897*	*110.166.804.294*
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	21	16.165.529.774	16.536.063.793
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**3.956.733.498.589**	**3.851.249.578.370**

Vũ Thị Gái	Nguyễn Lê Xuân	Lê Chí Trung
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B02-DN/HN

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

VND

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B02-DN/HN

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

VND

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

Vũ Thị Gái	Nguyễn Lê Xuân	Lê Chí Trung
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B03-DN/HN

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

VND

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B03-DN/HN

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

VND

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

M.S.D.N: 0305371707 - C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS QUẬN 3 - TP. HỒ CHÍ MINH

Vũ Thị Gái
Người lập

Nguyễn Lê Xuân
Kế toán trưởng

Lê Chí Trung
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

Cơ cấu tổ chức

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons B09-DN/HN

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 *Cơ sở hợp nhất* (tiếp theo)

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Các khoản phải thu*

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

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

3.3 *Hàng tồn kho*

Bất động sản dở dang

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons B09-DN/HN

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

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

3.7 Chi phí trả trước

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

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

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

3.8 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

3.9 *Các khoản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

Dự phòng các khoản đầu tư

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

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

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

3.11 *Các khoản dự phòng*

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

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

3.12 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons B09-DN/HN

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

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

3.13 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

3.14 *Ghi nhận doanh thu*

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản hoàn thành

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

Doanh thu bán hàng

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

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

3.14 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons B09-DN/HN

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

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

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.16 Các bên liên quan

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

3.17 Thông tin bộ phận

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

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

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

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

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

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

VND

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons B09-DN/HN

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

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

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	9.748.324.067	-
Cộng:		
Dự phòng trích lập trong năm	-	8.715.090.093
Mua công ty con	-	1.033.233.974
Số cuối năm	9.748.324.067	9.748.324.067

6. NỢ QUÁ HẠN VÀ KHẢ NĂNG THU HỒI THẤP

VND

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

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

8. PHẢI THU KHÁC

VND

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

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

9. HÀNG TỒN KHO

VND

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

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

VND

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

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

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

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

VND

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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

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

12. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

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

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

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

VND

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons B09-DN/HN

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

13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	32.270.935.608
Giá trị phân bổ lũy kế:	
Số đầu năm	(806.773.390)
Phân bổ trong năm	(3.227.093.561)
Số cuối năm	(4.033.866.951)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	31.464.162.218
Số cuối năm	28.237.068.657

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

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

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

VND

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

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

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

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

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

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

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

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

19. VAY

VND

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

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

VND

Số đầu năm	813.549.982.865
Tiền thu từ đi vay	1.108.675.569.414
Tiền chi trả nợ gốc vay	(929.905.505.740)
Số cuối năm	992.320.046.539

19. VAY (tiếp theo)

19.1 *Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Số tiền* *VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất* *%/ năm*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh	216.905.181.019	Từ ngày 19 tháng 1 năm 2019 đến ngày 2 tháng 8 năm 2019	Từ 9,1% đến 9,2%	- Quyền sử dụng đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng thuê đất số 04/HĐTĐ ngày 16 tháng 5 năm 2016 giữa Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đồi Dừa - Hoàn Mỹ - Bất động sản tại số 45 Thành Thái, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty TNHH Hưng Thịnh Sài Gòn và lợi ích phát sinh từ bất động sản này - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ các Hợp đồng giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh và khách hàng liên quan đến Dự án Lavita Garden - 11 quyền sử dụng đất tại Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Lê Ngọc Triều - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Dự án Chung cư Cao tầng Sông Đà - Thăng Long tại số 94-96-98 đường số 77, PhườngTân Quy, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Nhóm công ty

19. VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	*Số tiền* *VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất* *%/ năm*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	341.898.249.085	Từ ngày 3 tháng 5 năm 2019 đến ngày 28 tháng 9 năm 2019	Từ 9,3% đến 9,4%	- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Chung cư 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 - Số dư tiền gửi thanh toán trị giá 41.000.000.000 VND và phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Bình Trưng Tây, Quận 2 số 0410/HĐTC/2017 ngày 4 tháng 10 năm 2017 giữa Nhóm công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Trung tâm Thương mại dịch vụ và Chung cư cao tầng tại số 510 Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân số 0411/HĐTC/2016 ngày 4 tháng 11 năm 2016 giữa Nhóm công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Chương Dương số 1907/HĐTC/2017 ngày 26 tháng 7 năm 2017 giữa Nhóm công ty và Công ty TNHH Thuận Thành Phát - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Chung cư cao tầng kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại số 79/5B Nguyễn 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 Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 10.000.000.000 VND của Nhóm công ty

19. VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	*Số tiền*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND		*%/ năm*	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình	26.496.164.645	Từ ngày 6 tháng 3 năm 2019 đến ngày 9 tháng 5 năm 2019	Từ 9,5% đến 9,6%	Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Cao ốc An Lạc, Phường An Lạc A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh số 0509/HĐTC/2016 ngày 5 tháng 9 năm 2016 giữa Nhóm công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn	91.144.263.641	Từ ngày 7 tháng 3 năm 2019 đến ngày 27 tháng 9 năm 2019	Từ 8,5% đến 9%	- Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với tổng giá trị 30.500.000.000 VND của Nhóm công ty - Số dư tiền gửi thanh toán trị giá 5.000.000.000 VND của Nhóm công ty - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Moonlight Residences tại số 102 Đường Đặng Văn Bi, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức số 0310/HĐTC/2016 ngày 3 tháng 10 năm 2016 giữa Nhóm công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Chung cư cao tầng ký hiệu B2 thuộc dự án Khu nhà ở, Trung tâm thương mại tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh số 0110/HĐTC/2015 ngày 1 tháng 10 năm 2015 giữa Nhóm công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	24.390.959.375	Từ ngày 30 tháng 1 năm 2019 đến 29 tháng 4 năm 2019	Từ 8,5% đến 9%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**700.834.817.765**			

19. VAY (tiếp theo)

19.2 *Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng*

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

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

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

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

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 *Cổ phiếu*

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

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

20.3 *Các giao dịch về vốn với cổ đông*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	250.000.000.000	200.000.000.000
Phát hành cổ phiếu	37.499.240.000	50.000.000.000
Số cuối năm	**287.499.240.000**	**250.000.000.000**

20.4 *Cổ tức*

VND

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

21. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	16.536.063.793	10.794.391.872
Mua công ty con	-	16.950.414.247
Lỗ trong năm	(370.534.019)	(416.964.341)
Thanh lý công ty con	-	(10.791.777.985)
Số cuối năm	16.165.529.774	16.536.063.793

22. DOANH THU

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

VND

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

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

VND

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

22.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.011.670.684	5.436.896.594
Lãi cho vay	-	11.899.000.000
Khác	-	859.775.021
TỔNG CỘNG	**1.011.670.684**	**18.195.671.615**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons B09-DN/HN

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

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền vay	45.967.647.751	22.578.078.921
Chi phí tài chính khác	905.663.847	-
TỔNG CỘNG	**46.873.311.598**	**22.578.078.921**

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26.1 *Chi phí thuế TNDN*

VND

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 *Chi phí thuế TNDN* (tiếp theo)

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

VND

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

26.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

26.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

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

VND

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

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND

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

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

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

VND

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons B09-DN/HN

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

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

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

VND

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

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

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

VND

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons B09-DN/HN

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

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

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

VND

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

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

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

VND

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

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc		
Lương	7.267.739.004	6.630.225.435
Thù lao	360.000.000	-
Ban Kiểm soát		
Thù lao	180.000.000	-
Ban Thư ký		
Thù lao	60.000.000	-
TỔNG CỘNG	**7.867.739.004**	**6.630.225.435**

28. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

VND

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

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

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

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

29. CÁC CAM KẾT

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	1.680.000.000	220.000.000
Từ 1 đến 5 năm	9.116.800.000	-
TỔNG CỘNG	**10.796.800.000**	**220.000.000**

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

VND

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

31. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

VND

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

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

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

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

Vũ Thị Gái	Nguyễn Lê Xuân	Lê Chí Trung
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0305371707 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS
QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH

LÊ CHÍ TRUNG

HUNG THINH INCONS

XÂY ĐẮP NHỮNG ƯỚC MƠ

Địa chỉ	:	53 Trần Quốc Thảo, Phường 7, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.
Số điện thoại	:	(+84-28) 7307 5888
Số fax	:	(+84-28) 3824 9545
Website	:	www.hungthinhincons.com.vn
Mã cổ phiếu	:	HTN