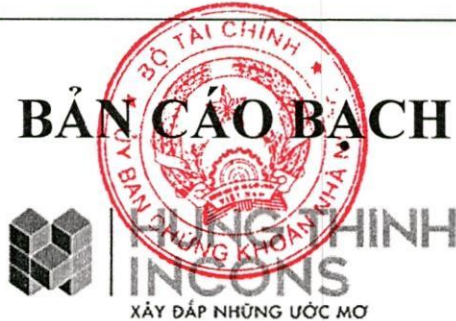


ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



CÔNG TY CỔ PHẦN HUNG THỊNH INCONS

(Giấy Chứng nhận ĐKDN số 0305371707 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 28/8/2010; đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 14/1/2020)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy Chứng nhận đăng ký chào bán số ...³²³.../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ²⁵... tháng ¹²... năm 2020)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Địa chỉ: 53 Trần Quốc Thảo, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 7307 5888

Fax: (84-28) 3824 9545

Website: www.hungthinhincons.com.vn

Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC)

Địa chỉ: Tầng 5 & 6, Tòa nhà AB, 76 Lê Lai, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3823 3299

Fax: (84-28) 3823 3301

Website: www.hsc.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên : Khuất Tùng Phong

Chức vụ : Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Điện thoại : (84-28) 7307 5888

Fax : (84-28) 3824 9545

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 12 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN HUNG THỊNH INCONS

(Giấy Chứng nhận ĐKDN số 0305371707 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 28/8/2010; đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 14/1/2020)



CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Hung Thịnh Incons
Mã cổ phiếu:	HTN
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông - Tự do chuyển nhượng
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu
Giá chào bán:	17.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng chào bán:	16.531.105 cổ phiếu (tương đương 50% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty)
Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá:	165.311.050.000 đồng (<i>Bằng chữ: Một trăm sáu mươi lăm tỷ ba trăm mười một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng</i>)
Phương thức phát hành:	Chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

TỔ CHỨC TƯ VẤN

Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC)

Địa chỉ: Tầng 5 & 6, Tòa nhà AB, 76 Lê Lai, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3823 3299

Fax: (84-28) 3823 3301

Website: www.hsc.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 28, Tháp tài chính Bitexco, số 2 Hải Triều, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3824 5252

Fax: (84-28) 3824 5250

Website: www.ey.com/vn

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	5
1. Rủi ro về kinh tế.....	5
2. Rủi ro đặc thù ngành.....	11
3. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán	13
4. Rủi ro pha loãng.....	13
5. Rủi ro quản trị công ty	15
6. Rủi ro khác.....	16
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	17
1. Tổ chức phát hành - Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons	17
2. Tổ chức tư vấn - Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.....	17
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	18
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	21
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	21
2. Cơ cấu tổ chức Công ty.....	34
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	35
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại	47
5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành, những Công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành	48
6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty	49
7. Hoạt động kinh doanh.....	53
8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất	99
9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	102
10. Chính sách đối với người lao động	112
11. Chính sách cổ tức.....	115
12. Tình hình tài chính	116
13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng	126
14. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của công ty).....	148
15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo	149
16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	150
17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức	150
18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành (trái phiếu, hợp đồng thuê sử dụng đất...)	150
19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán.....	150
V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....	151

1. Loại cổ phiếu.....	151
2. Mệnh giá	151
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán.....	151
4. Giá chào bán dự kiến	151
5. Phương pháp tính giá	151
6. Phương thức phân phối	151
7. Thời gian phân phối cổ phiếu	153
8. Đăng ký mua cổ phiếu	155
9. Phương thức thực hiện quyền	156
10. Phương án xử lý cổ phần chưa phân phối hết và cổ phần lẻ phát sinh	157
11. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	158
12. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng	158
13. Các loại thuế có liên quan.....	159
14. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	160
VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	161
VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	161
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....	165
IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG, TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT), TỔ CHỨC TƯ VẤN, TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH.....	165
X. PHỤ LỤC	168

DANH MỤC HÌNH VÀ BIỂU ĐỒ

Hình 1: Tăng trưởng GDP toàn cầu	5
Hình 2: Tăng trưởng kinh tế Việt Nam	6
Hình 3: Chỉ số giá tiêu dùng Việt Nam các tháng trong năm	8
Hình 4: Chỉ số đô la Mỹ (USD) các tháng trong năm so với tháng trước	9
Hình 5: Tăng trưởng tín dụng qua các thời kỳ	10
Hình 6: Cơ cấu tổ chức	34
Hình 7: Sơ đồ Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	35
Hình 8: Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2009 – 2019	104
Hình 9: Cơ cấu dân số Việt Nam năm 2019	104
Hình 10: Tốc độ đô thị hóa của Việt Nam so với các nước trong khu vực năm 2019	105
Hình 11: Tình hình FDI vào Việt Nam giai đoạn 2009 – 2019	105
Hình 12: Tỷ trọng vốn FDI theo địa phương năm 2019	106
Hình 13: Sơ đồ các Tuyến Metro tại TP HCM	110

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Những giải thưởng tiêu biểu	32
Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần	47
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại ngày 16/11/2020	48
Bảng 4: Danh sách các công ty con	49
Bảng 5: Một số công trình tiêu biểu Công ty đã và đang thực hiện	54
Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ	89
Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất	89
Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp công ty mẹ	90
Bảng 9: Cơ cấu Lợi nhuận gộp hợp nhất	91
Bảng 10: Các nhà cung cấp và nhà thầu phụ của Công ty	92
Bảng 11: Tỷ trọng các yếu tố Chi phí trên Doanh thu Công ty mẹ	93
Bảng 12: Tỷ trọng các yếu tố Chi phí trên Doanh thu Hợp nhất	94
Bảng 13: Một số hợp đồng tiêu biểu Công ty đã và đang thực hiện	97
Bảng 14: Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty mẹ	99
Bảng 15: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	99
Bảng 16: Mạng lưới đường sắt đô thị Thành phố Hồ Chí Minh	107
Bảng 17: Những Dự án hạ tầng trọng điểm tại TP HCM và các tỉnh miền Nam	111
Bảng 18: Cơ cấu lao động tại 30/9/2020	113
Bảng 19: Lịch sử chia cổ tức cho cổ đông	116
Bảng 20: Tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu Công ty mẹ giai đoạn 2018 – 9T2020	116

Bảng 21: Tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu hợp nhất giai đoạn 2018 – 9T2020	117
Bảng 22: Chính sách khấu hao tài sản cố định	117
Bảng 23: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty mẹ	118
Bảng 24: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước hợp nhất	118
Bảng 25: Số dư các quỹ Công ty mẹ.....	119
Bảng 26: Số dư các quỹ Hợp nhất	119
Bảng 27: Tình hình vay và nợ Công ty mẹ	119
Bảng 28: Tình hình vay và nợ hợp nhất.....	120
Bảng 29: Các khoản phải thu của Công ty mẹ.....	121
Bảng 30: Các khoản phải thu hợp nhất	121
Bảng 31: Các khoản phải trả của Công ty mẹ.....	122
Bảng 32: Các khoản phải trả hợp nhất.....	123
Bảng 33: Thông tin Hàng tồn kho Công ty mẹ	124
Bảng 34: Thông tin Hàng tồn kho hợp nhất.....	124
Bảng 35: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty	125
Bảng 36: Tài sản cố định hợp nhất tại thời điểm 31/12/2019 và 30/9/2020	148
Bảng 37: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn Hợp nhất	148
Bảng 38: Kế hoạch kinh doanh hợp nhất và cổ tức của Công ty các năm 2019 và 2020	149
Bảng 39: Các mốc thời gian dự kiến của đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	154
Bảng 40: Số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng đầu tư như sau	161

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons (gọi tắt là “Hưng Thịnh Incons” hoặc “HTN” hoặc “Công ty”) là một trong những công ty có uy tín trong lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam. Đặc thù ngành nghề và phạm vi hoạt động của Công ty chịu rủi ro từ các nhân tố sau:

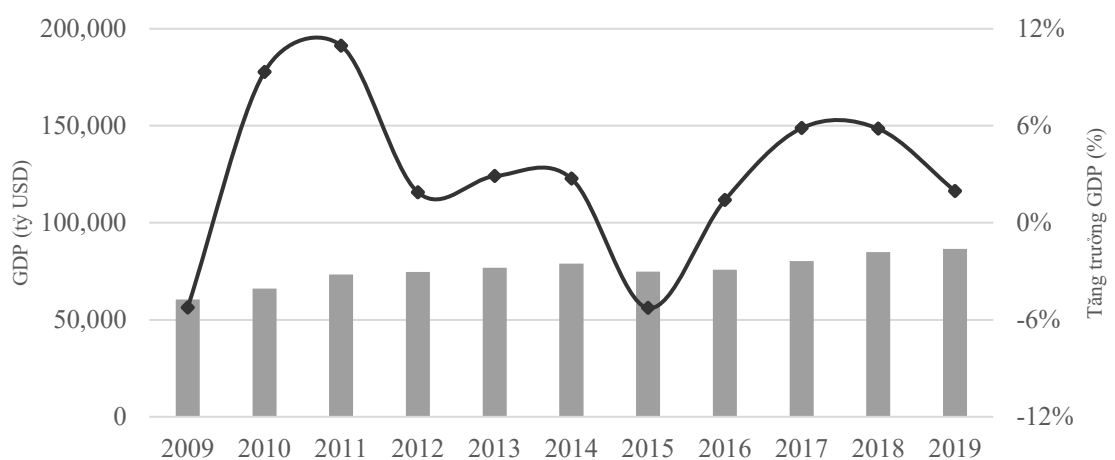
1. Rủi ro về kinh tế

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực chính là thiết kế và thi công công trình. Các công trình do Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons thi công nằm trong lãnh thổ Việt Nam, vì vậy, hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ phụ thuộc vào các điều kiện kinh tế trong nước. Trong những năm qua, Chính phủ Việt Nam đã và đang thực hiện nhiều biện pháp để khuyến khích tăng trưởng kinh tế và phân bổ hợp lý các nguồn lực, hỗ trợ nền kinh tế có những bước tăng trưởng đáng kể so với những năm trước đây cũng như so với các quốc gia khác trong khu vực.

1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tình hình kinh tế và địa chính trị thế giới năm 2019 có nhiều biến động phức tạp. Chiến tranh thương mại Mỹ - Trung Quốc, căng thẳng giao thương Nhật Bản - Hàn Quốc, tiến trình Brexit bế tắc gây ra những tác động sâu rộng và nhiều chiều đến kinh tế thế giới. Căng thẳng địa chính trị giữa Mỹ - Iran ngày một leo thang đặc biệt sau khi Mỹ áp sát tướng Iran, khu vực biển Đông, quan hệ Mỹ - Triều Tiên cũng rơi vào bế tắc.

Hình 1: Tăng trưởng GDP toàn cầu



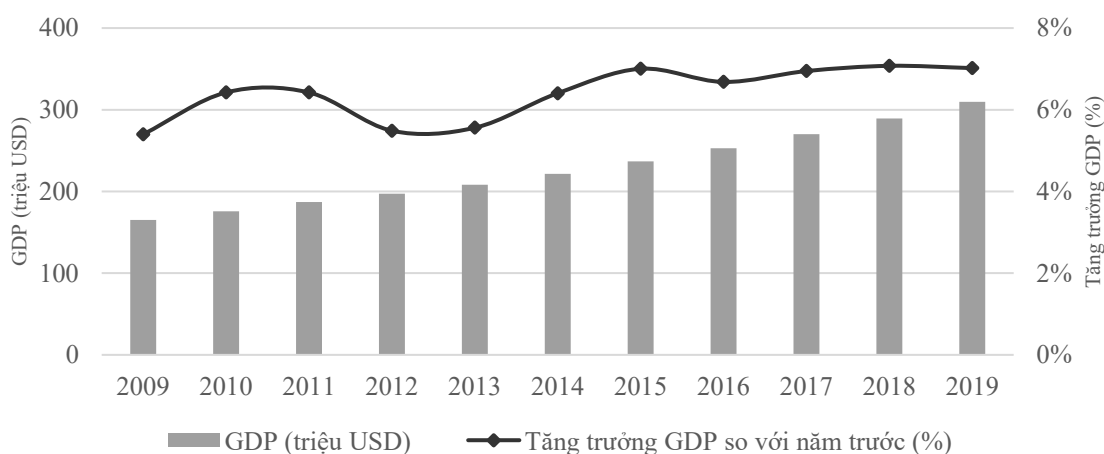
Nguồn: IMF

Do tác động của các yếu tố căng thẳng thương mại và biến động địa chính trị, tốc độ tăng trưởng kinh tế thế giới giảm xuống còn 3,07% - mức thấp nhất kể từ thời kỳ khủng

hoảng tài chính toàn cầu và thấp hơn đáng kể so với mức trung bình 3,83% trong giai đoạn 2010-2018. Tốc độ tăng trưởng tại các nền kinh tế phát triển có xu hướng chững lại do chiến tranh thương mại và sự kiện Brexit. Tốc độ tăng trưởng của các nền kinh tế đang phát triển sụt giảm, một số nền kinh tế rơi vào suy thoái do ảnh hưởng của chiến tranh thương mại Mỹ-Trung.

Năm 2019, Việt Nam đạt mức tăng trưởng GDP 7,02% trong bối cảnh cạnh tranh chiến lược trong khu vực và trên thế giới gia tăng. Trong đó xuất siêu đạt mức kỷ lục 9,94 tỷ USD, vốn FDI đăng ký đạt 38,02 tỷ USD - là mức cao nhất trong vòng 10 năm qua, bội chi ngân sách thấp, lạm phát dưới 3%. Đây cũng là năm thứ tư liên tiếp Việt Nam kiểm soát lạm phát dưới 4%, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,01%, đóng góp 4,6% vào mức tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,9%, đóng góp 50,4%; khu vực dịch vụ tăng 7,3%, đóng góp 45%. Trên góc độ sử dụng GDP năm 2019, tiêu dùng cuối cùng tăng 7,23% so với năm 2018; tích lũy tài sản tăng 7,91%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 6,71%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 8,35%.

Hình 2: Tăng trưởng kinh tế Việt Nam



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Tuy nhiên, trong 9 tháng đầu năm 2020 dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona (Covid-19) bùng phát mạnh trên phạm vi toàn cầu đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi mặt kinh tế - xã hội của các quốc gia trên thế giới. Những nền kinh tế lớn như Mỹ, Nhật Bản, Cộng đồng chung châu Âu đang đối mặt với tình trạng suy thoái kinh tế sâu, tồi tệ nhất trong nhiều thập kỷ qua; thương mại toàn cầu tiếp tục suy giảm, chuỗi cung ứng bị gián đoạn, giá dầu thô giảm mạnh do nhu cầu sử dụng hạn chế; thất nghiệp tăng cao. Các tổ chức quốc tế và thể chế tài chính đều nhận định tăng trưởng kinh tế toàn cầu suy thoái sâu trong năm 2020. Dự báo về tăng trưởng kinh tế thế giới, Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD) cho rằng kinh tế toàn cầu giảm 4,5% năm 2020; Fitch Ratings và Oxford Economics dự báo tăng trưởng GDP thế giới năm 2020 đều ở mức giảm 4,4%. Đối với một số nền kinh tế lớn, Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB) dự báo tăng trưởng của Trung Quốc đạt 1,8%; Hoa Kỳ giảm 5,3%; khu

vực đồng Euro giảm 8,0%; Nhật Bản giảm 5,4%; In-đô-nê-xi-a giảm 1,0%; Ma-lai-xi-a giảm 5,0%; Thái Lan giảm 8,0%; Phi-li-pin giảm 7,3% và Xin-ga-po giảm 6,2%.

Đối lập với bức tranh kinh tế ảm đạm của thế giới, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục đạt tăng trưởng dương khi GDP 9 tháng năm 2020 tăng 2,12%, trong đó quý I tăng 3,68%; quý II tăng 0,39% và quý III tăng 2,62%. Điều này cho thấy nền kinh tế nước ta đã đi qua điểm đáy của đồ thị phục hồi kinh tế trong quý II. Tuy là mức tăng thấp nhất của 9 tháng các năm trong giai đoạn 2011-2020 nhưng Việt Nam là quốc gia duy nhất trong ASEAN và thuộc số ít quốc gia trên thế giới đạt mức tăng trưởng dương; đồng thời là điểm sáng hiếm hoi trong bức tranh kinh tế thế giới 9 tháng năm 2020.

Dịch Covid-19 trong nước được kiểm soát chặt chẽ, nền kinh tế từng bước hoạt động trở lại trong điều kiện bình thường mới nên GDP quý III/2020 tăng trưởng khởi sắc so với quý II/2020, trong đó khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,93%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 2,95%; khu vực dịch vụ tăng 2,75%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm tăng 0,70%. Về sử dụng GDP quý III năm nay, tiêu dùng cuối cùng tăng 1,19% so với cùng kỳ năm trước; tích lũy tài sản tăng 5,79%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 2,86%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 1,88%.

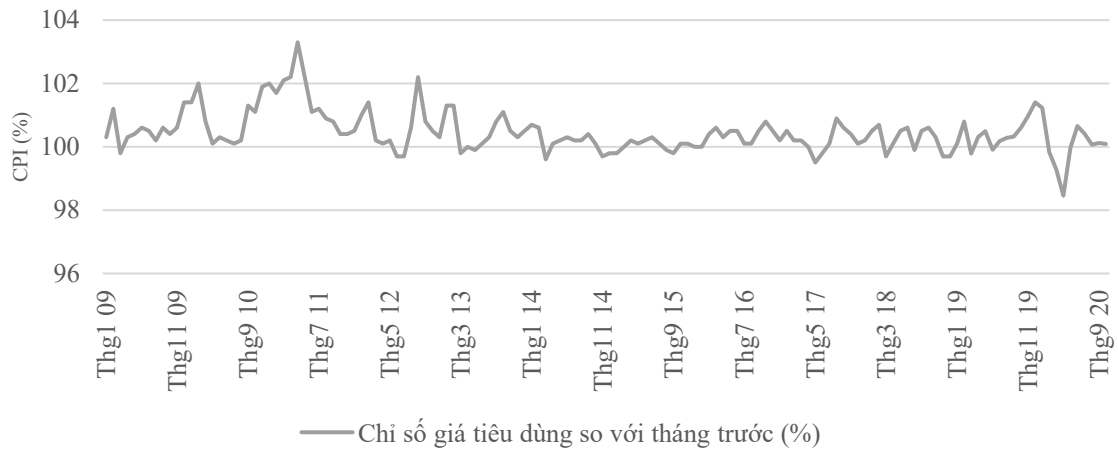
Tăng trưởng GDP được duy trì ở mức khá giúp gia tăng thu nhập và cải thiện tâm lý của người tiêu dùng. Đây là nhân tố thúc đẩy nhu cầu thực cũng như đầu tư trên thị trường bất động sản và qua đó tác động đến hoạt động kinh doanh của các công ty xây dựng bất động sản tại Việt Nam. Tốc độ tăng trưởng kinh tế là chỉ báo quan trọng để Công ty đưa ra các chiến lược kinh doanh phù hợp cho từng thời kỳ. Chính vì vậy, hoạt động kinh doanh của Công ty trong những năm gần đây bám sát với nhu cầu của thị trường và phù hợp với năng lực tài chính của Công ty.

1.2. Tình hình lạm phát

Theo số liệu công bố của Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2019 tăng 2,79% so với năm 2018, đạt mức thấp hơn so với chỉ tiêu Quốc hội đề ra (dưới 4%) và cũng là mức tăng thấp nhất trong 3 năm qua.

CPI bình quân năm 2019 tăng do một số nguyên nhân chủ yếu sau: (i) Giá điện sinh hoạt điều chỉnh tăng theo Quyết định số 648/QĐ-BCT ngày 20/3/2019 của Bộ Công Thương, cùng với nhu cầu tiêu dùng điện tăng vào dịp Tết và thời tiết nắng nóng trong quý II/2019 và quý III/2019 làm cho giá điện sinh hoạt tăng 8,38%; (ii) Các địa phương điều chỉnh giá dịch vụ y tế, dịch vụ khám chữa bệnh theo Thông tư số 13/2019/TT-BYT và Thông tư số 14/2019/TT-BYT làm giá dịch vụ y tế tăng 4,65% (tác động làm CPI chung tăng 0,18%); (iii) Tiếp tục thực hiện lộ trình tăng học phí theo Nghị định số 86/2015/NĐ-CP làm chỉ số giá nhóm dịch vụ giáo dục năm 2019 tăng 6,11% so với năm 2018 (tác động làm CPI tăng 0,32%); (iv) Việc tăng giá sách giáo khoa năm học 2019-2020 của Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam làm chỉ số giá nhóm văn phòng phẩm tăng 3,32% so với cùng kỳ năm trước.

Hình 3: Chỉ số giá tiêu dùng Việt Nam các tháng trong năm



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Bên cạnh các nguyên nhân làm tăng CPI năm 2019, có một số yếu tố góp phần kiềm chế CPI: (i) Giá xăng, dầu trong nước chịu ảnh hưởng của biến động giá nhiên liệu trên thị trường thế giới; (ii) Các cấp, các ngành tích cực triển khai các biện pháp đảm bảo cân đối cung cầu, chuẩn bị tốt nguồn hàng, tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát thị trường, thực hiện công tác quản lý bình ổn giá tại một số địa phương, điều hành tỷ giá theo cơ chế tỷ giá trung tâm linh hoạt.

CPI tháng 9/2020 tăng 0,12% so với tháng trước, tăng 0,01% so với tháng 12/2019, tăng 2,98% so với cùng kỳ năm trước. Có mức tăng này chủ yếu là trong tháng 9/2020, giá dịch vụ giáo dục được điều chỉnh tăng theo lộ trình nhằm tiệm cận với giá thị trường; giá điện sinh hoạt tăng do nhu cầu sử dụng điện của người dân tăng trong thời tiết nắng nóng; và còn do giá gạo trong nước tăng do giá gạo xuất khẩu của Việt Nam ở mức cao nhất kể từ năm 2011.

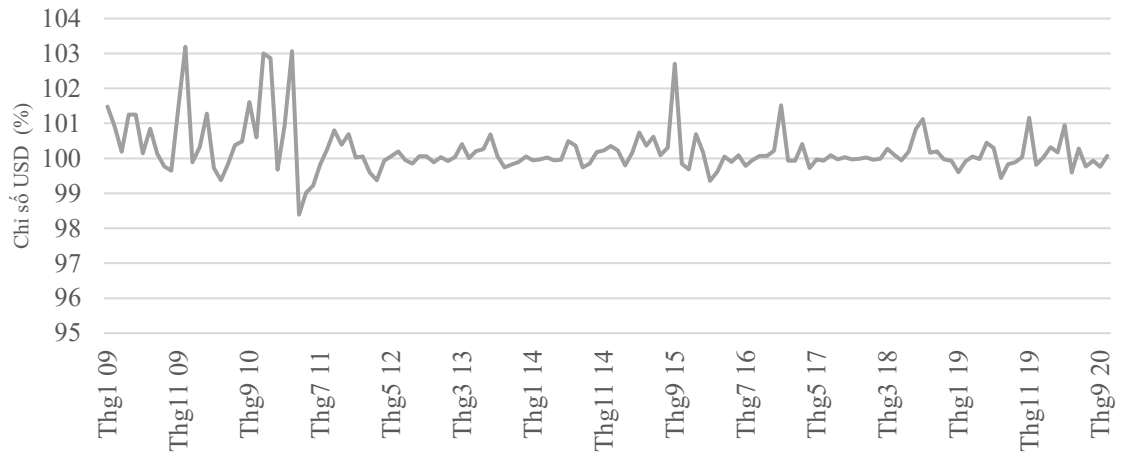
Với kết quả này, bình quân quý III năm 2020, CPI tăng 3,18% so với cùng kỳ năm trước. Như vậy có thể thấy, mặc dù cho tới thời điểm này, lạm phát vẫn đang được kiểm soát tốt, khi mà CPI bình quân 9 tháng vẫn tăng thấp hơn mục tiêu 4% đề ra, song vẫn là cao nhất trong 5 năm gần đây.

1.3. Tỷ giá

Trái ngược với tình hình bất lợi tại nhiều quốc gia do tác động của đại dịch Covid-19, Việt Nam vẫn duy trì được cân đối cung cầu ngoại tệ ở trạng thái tích cực trong 9 tháng đầu năm 2020.

Tỷ giá USD/VND sau khi biến động mạnh trong 2 tuần cuối của tháng 3/2020 đã quay trở lại trạng thái ổn định với xu hướng giảm trong quý 2 và quý 3. Tính đến ngày 30/9/2020, tỷ giá trên thị trường liên ngân hàng và chợ đen lần lượt tăng 0,1% và 0,3% so với cuối năm ngoái, trong khi tỷ giá trung tâm tăng 0,3%. Nếu so với các đồng tiền khác trong khu vực, VND vẫn tiếp tục được đánh giá là đồng tiền ổn định trong 9 tháng đầu năm nay.

Hình 4: Chỉ số đô la Mỹ (USD) các tháng trong năm so với tháng trước



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Nguyên nhân chính giúp tỷ giá USD/VND ổn định trong quý 2 và quý 3 là nhờ xu hướng giảm giá rõ rệt của đồng USD trên thị trường quốc tế. Cụ thể, sau khi tăng vọt hơn 8% trong khoảng thời gian từ ngày 9 đến 20/3, chỉ số USD index hiện đã giảm mạnh về mức thấp nhất trong vòng 4 năm qua do các chính sách nới lỏng tiền tệ của FED và các gói hỗ trợ tài khóa của Mỹ.

Ngoài ra, việc NHNN tích cực mua vào USD để tăng dự trữ ngoại hối trong vòng gần 1 năm qua cũng đã phần nào chặn đà giảm của tỷ giá USD/VND trên thị trường liên ngân hàng và giúp đồng VND giảm giá tương đối so với các đồng tiền khác trong rổ 8 đồng tiền tham chiếu, đặc biệt là với các đồng tiền như CNY, EUR, JPY...

1.4. Lãi suất

Trái ngược với những năm trước, lãi suất năm 2019 có xu hướng đi ngang và giảm dần về cuối năm. Đây là tình huống trước nay chưa hề có, thế nhưng nó lại phù hợp với xu hướng điều phối dòng vốn của Ngân hàng Nhà nước (NHNN) và nới lỏng chính sách tiền tệ của các nước trên thế giới.

Từ đầu năm 2019, đã có nhiều đợt tăng lãi suất huy động dù mức tăng không đột biến. Về cơ bản, thanh khoản của hệ thống ngân hàng ở mức tốt, kèm theo các chính sách điều tiết dòng vốn của NHNN được ban hành khiến cho lãi suất cả năm bình ổn, không có nhiều đột phá. Thêm vào đó, 2019 là năm thể hiện sự thành công điều tiết chính sách tiền tệ của NHNN khi nhiều chính sách được ban hành, đồng thời có những động thái can thiệp đúng lúc khi thị trường bắt đầu manh nha có những biến động.

Mở đầu cho loạt chính sách này là thông báo giảm một loạt lãi suất điều hành của NHNN vào ngày 13/09/2019, theo đó, giảm lãi suất tái cấp vốn từ 6,25%/năm xuống 6,0%/năm; lãi suất tái chiết khấu từ 4,25%/năm xuống 4,0%/năm; lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp thiếu hụt vốn trong thanh toán bù trừ của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đối với các ngân hàng từ

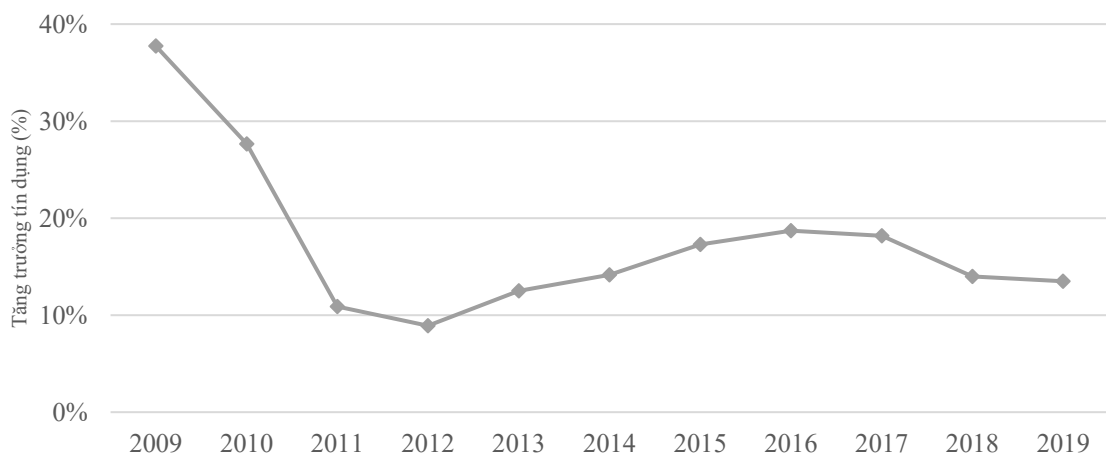
7,25%/năm xuống 7,0%/năm. Đồng thời lãi suất chào mua giấy tờ có giá qua nghiệp vụ thị trường mở từ 4,75%/năm xuống 4,5%/năm. Sau khi NHNN hạ lãi suất điều hành và có các biện pháp giảm lãi suất trên thị trường liên ngân hàng, lãi suất huy động vẫn không có dấu hiệu giảm khi lãi suất thị trường 1 (cho vay cá nhân, doanh nghiệp) và thị trường 2 còn sự chênh lệch lớn. Vì vậy, quy định hạ trần lãi suất tiền gửi kỳ hạn dưới 6 tháng từ ngày 19/11/2019 là biện pháp nhằm thu hẹp khoảng cách lãi suất giữa hai thị trường, từ đó tạo điều kiện giảm lãi suất cho vay.

Trong 9 tháng đầu năm 2020, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã 2 lần điều chỉnh giảm các mức lãi suất điều hành để hỗ trợ thanh khoản cho các tổ chức tín dụng, giảm chi phí vay vốn của doanh nghiệp và người dân làm mất bằng lãi suất trên thị trường có xu hướng giảm. Hiện nay, lãi suất huy động bằng đồng Việt Nam phổ biến ở mức 0,1%-0,2%/năm đối với tiền gửi không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới 1 tháng; 3,7%-4,1%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng; 4,4%-6,4%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến dưới 12 tháng; kỳ hạn từ 12 tháng trở lên ở mức 6,0%-7,1%/năm. Mặt bằng lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng đồng Việt Nam đối với một số ngành, lĩnh vực phổ biến ở mức 5,0%/năm.

1.5. Tăng trưởng tín dụng

Tăng trưởng tín dụng năm 2019 đạt 12,1%, thấp hơn mức 13,3% của cùng kỳ năm 2018 và là mức tăng trưởng thấp nhất trong vòng 5 năm trở lại đây. Trong khi đó mục tiêu Ngân hàng Nhà nước đề ra cho tăng trưởng tín dụng của năm 2019 là 14%. Tổng phương tiện thanh toán và huy động vốn của các tổ chức tín dụng lần lượt tăng 12,1% và tăng 12,5% so với năm 2018. Huy động vốn qua thị trường chứng khoán trong năm đạt 313.900 tỷ đồng, tăng 12,6% so với năm trước.

Hình 5: Tăng trưởng tín dụng qua các thời kỳ



Nguồn: Ngân hàng nhà nước

Hoạt động của hệ thống tổ chức tín dụng trong 9 tháng đầu năm năm 2020 chịu ảnh hưởng tiêu cực của dịch Covid-19, tăng trưởng tín dụng tính đến thời điểm 22/9/2020 đạt mức thấp 5,12%. Tuy nhiên, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã điều chỉnh lãi suất

điều hành, nhằm ổn định thị trường tiền tệ, ngoại hối. Hoạt động kinh doanh bảo hiểm tăng trưởng khá, đảm bảo quyền lợi người tham gia bảo hiểm. Tổng mức huy động vốn trên thị trường chứng khoán cho nền kinh tế 9 tháng năm 2020 tăng 1,43% so với cùng kỳ năm trước.

1.6. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động dưới sự điều chỉnh của pháp luật Việt Nam, Công ty chịu nhiều rủi ro do hệ thống pháp luật chưa chặt chẽ và còn nhiều quy định chông chéo. Bất kỳ điều chỉnh nào trong những quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và quy định khác liên quan đến ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty đều có ảnh hưởng và tác động đến hoạt động và kết quả kinh doanh của Công ty.

Ngoài ra, với việc cổ phiếu của Công ty đang giao dịch trên HOSE - Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty còn phải tuân thủ theo các quy định của Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán cùng với các quy định pháp luật liên quan khác.

Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế, các luật và văn bản hướng dẫn có thể sẽ còn được điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển của 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. Để kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Công ty có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách về luật, Hưng Thịnh Incons đã tổ chức một bộ phận pháp lý nội bộ chuyên trách, thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật mới với Ban Lãnh đạo và các Bộ phận có liên quan của Công ty.

2. 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:

2.1. 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.

2.2. 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. Ngày nay, nguy cơ xảy ra tai nạn có thể tránh được thông qua việc phòng ngừa và huấn luyện. Vì vậy, việc xây dựng một hệ thống đo lường các rủi ro và tìm được những giải pháp hiệu quả để khắc phục là điều cần thiết để doanh nghiệp có thể tồn tại và phát triển bền vững.

2.3. 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.

2.4. 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 2019, 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.

2.5. 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 Tập đoàn 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.

3. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

3.1. Rủi ro của đợt chào bán

Với các kết quả tích cực đạt được trong hoạt động kinh doanh cùng với tiềm năng tăng trưởng trong tương lai của Công ty, cổ phiếu HTN sẽ thu hút được sự quan tâm của các nhà đầu tư trong đợt phát hành tới. Tuy nhiên, do đợt chào bán của Công ty không có đơn vị bảo lãnh phát hành nên khi xảy ra rủi ro các cổ đông không thực hiện quyền mua Công ty sẽ không huy động đủ vốn như dự kiến để triển khai theo Phương án Đại hội Đồng cổ đông đã thông qua.

Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ cân nhắc điều chỉnh cơ cấu vốn (sử dụng nguồn vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác) để thực hiện kế hoạch đầu tư. Tuy nhiên, phương án này sẽ làm tăng chi phí tài chính và giảm lợi nhuận kinh doanh của Công ty

3.2. Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu dự kiến là 281.028.785.000 đồng (Hai trăm tám mươi một tỷ, không trăm hai mươi tám triệu, bảy trăm tám mươi lăm nghìn đồng) sẽ được sử dụng để bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh (thi công xây lắp tại các công trình) của Công ty trong năm 2021, chi tiết như sau: “Thanh toán chi phí nhân công và dịch vụ cho nhà thầu phụ, Thanh toán chi phí máy móc/thiết bị/nguyên vật liệu xây dựng cho nhà cung cấp”. Trong trường hợp cổ phần không chào bán hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đúng như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ cân nhắc điều chỉnh cơ cấu vốn để thực hiện các dự án, theo đó, làm giảm khả năng chủ động của Công ty trong việc sử dụng vốn để kinh doanh cũng như kế hoạch phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

4. Rủi ro pha loãng

Sau khi phát hành thì số lượng cổ phiếu lưu hành của Công ty tăng lên, sẽ dẫn đến hiện tượng cổ phiếu bị pha loãng, bao gồm: (i) pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS); (ii) pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần; (iii) pha loãng tỷ lệ nắm giữ và biểu quyết; (iv) pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm.

(i) Xét về sự pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần thì sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận và vốn chủ sở hữu của Công ty sẽ có ảnh hưởng đến chỉ số EPS của Công ty. Đó là một trong những yếu tố rủi ro của việc phát hành cổ phần để tăng thêm vốn điều lệ. Nhưng nếu xét về bản chất thì thị trường chứng khoán là kênh huy động vốn để sản xuất kinh doanh. Việc phát hành ra công chúng có làm ảnh hưởng đến giá cổ phiếu nhưng trong bối cảnh Công ty đã sử dụng tỷ lệ đòn bẩy cao, tiền chi trả lãi vay cao, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh và áp lực thanh toán lớn nên việc phát hành tăng vốn là một hướng đi hoàn toàn hợp lý. Nếu doanh nghiệp sử dụng vốn có hiệu quả, các dự án khả thi thành công, thì cũng sẽ nhanh chóng làm tăng

giá trị cổ phiếu hơn.

(ii) Xét về mức độ pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần

$$\text{Giá sổ sách/cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành, nếu tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần sau đợt phát hành thì giá trị sổ sách/ cổ phần sẽ giảm.

(iii) Xét về pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đã thông qua Phương án phát hành, số cổ phiếu do cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua sẽ được Hội đồng quản trị phân phối cho các đối tượng khác theo cách thức và điều kiện phù hợp, với giá bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu. Như vậy, tỷ lệ nắm giữ và biểu quyết sẽ bị thay đổi nếu tình hình nhiều cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua/ hoặc chuyển nhượng quyền mua cho một hoặc một nhóm người (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm).

(iv) Xét về pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm: Hiện tại, cổ phiếu Công ty được giao dịch trên sàn HOSE nên giá cổ phiếu tham chiếu HTN tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ được điều chỉnh giảm theo tỷ lệ pha loãng cổ phiếu. Sau khi phát hành thì số lượng cổ phiếu lưu hành của Công ty tăng lên sẽ dẫn đến hiện tượng cổ phiếu bị pha loãng, bao gồm: (i) pha loãng tỷ lệ nắm giữ và biểu quyết; (ii) pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS); (iii) pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần; (iv) pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm. Mức độ pha loãng cổ phiếu HTN trong đợt chào bán này được đánh giá như sau:

Nội dung	Ký hiệu	ĐVT	Giá trị
Số lượng cổ phần dự kiến của Công ty trước đợt phát hành	(1)	CP	33.062.221
Số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu của Công ty	(2)	CP	16.531.105
Tỷ lệ pha loãng		%	50%
Số lượng cổ phần lưu hành bình quân dự kiến (giả sử ngày 30/11/2020 là ngày hoàn tất đợt phát hành của Công ty)	(3)=(1)+(2)x1/12	Cổ phần	34.439.813

Lợi nhuận sau thuế năm 2020 (dự kiến hợp nhất)	(4)	Đồng	285.848.818.659
EPS trước khi chào bán cho cổ đông hiện hữu	(5)=(4)/(1)	Đồng/CP	8.646
EPS sau khi chào bán cho cổ đông hiện hữu	(6)=(4)/(3)	Đồng/CP	8.300

5. **Rủi ro quản trị công ty**

Rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Tuy nhiên, các cổ đông nhỏ lẻ bên ngoài, thậm chí ngay cả các cổ đông là tổ chức đầu tư, cổ đông lớn, các chuyên gia phân tích cũng chưa nhận biết và dự báo trước được những rủi ro này. Trong những năm gần đây, quản trị rủi ro ngày càng gắn liền với các hoạt động của doanh nghiệp. Xu hướng này bao gồm cả việc các doanh nghiệp sẵn sàng đầu tư một phần nguồn lực nhằm nâng cao mối liên hệ giữa việc chấp nhận rủi ro và thu nhập của doanh nghiệp, đồng thời việc thiết lập quản trị rủi ro đủ mạnh là một trong những vấn đề quan trọng và cấp bách ở cấp độ quản lý của doanh nghiệp.

Trong bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng cần thiết đối với chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Để có thể đạt hiệu quả cao nhất, khung quản trị rủi ro của doanh nghiệp cần được thiết kế phù hợp với văn hóa và chiến lược của công ty. Đánh giá đúng vai trò của quản trị công ty và quan tâm đến quản trị công ty từ những vấn đề cơ bản nhất là giải pháp hữu hiệu để phòng ngừa rủi ro.

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons được thành lập và hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần từ năm 2010 và trở thành công ty niêm yết từ năm 2018. Cơ cấu điều hành và quản trị của Công ty được thiết lập và tuân thủ theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các quy định pháp luật chuyên ngành có liên quan.

Bên cạnh việc thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin trong lĩnh vực chứng khoán, hệ thống quản trị của Công ty còn được kiểm soát chặt chẽ bởi đội ngũ Ban Kiểm soát uy tín và chuyên nghiệp do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Do đó các hoạt động điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc luôn minh bạch và được giám sát một cách cẩn trọng. Ngoài ra, với kinh nghiệm lâu năm trong ngành giúp đội ngũ quản trị của Công ty có đủ khả năng nhận biết, đánh giá và khắc phục các yếu tố rủi ro để đảm bảo việc quản trị doanh nghiệp được thực hiện một cách ổn định và có hiệu quả.

6. Rủi ro khác

6.1. Rủi ro bất khả kháng

Có một số nhân tố rủi ro mang tính bất khả kháng như: thiên tai, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn. Những rủi ro này hiếm khi xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ để lại những hậu quả thực sự nghiêm trọng, tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh và phát triển của Công ty.

6.2. Rủi ro biến động giá cổ phiếu

Ngoài tác động do kết quả hoạt động, định hướng phát triển của Công ty, sự tăng giảm của giá cổ phiếu còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố về tình hình kinh tế và xã hội nói chung, sự thay đổi của khung pháp lý trong lĩnh vực chứng khoán cũng như trong lĩnh vực hoạt động của Công ty... Biến động giá cổ phiếu có thể gây rủi ro cho nhà đầu tư trong việc đưa ra các quyết định kinh tế và ảnh hưởng đến hình ảnh, hoạt động của Công ty, do đó Công ty sẽ nỗ lực tối đa để kịp thời công bố các thông tin cần thiết đến nhà đầu tư, xây dựng hình ảnh Công ty minh bạch về thông tin và hiệu quả trong hoạt động.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành - Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Ông Nguyễn Đình Trung	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Trần Tiến Thanh	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Lê Xuân	Chức vụ: Giám Đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng
Ông Võ Văn Thư	Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn - Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện: Ông Phạm Ngọc Bích

Chức vụ: Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

(Giấy ủy quyền số 20-2020/GUQ-HSC ngày 16 tháng 3 năm 2020 do Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 28-2020/HDDV-HSC-TCDN ngày 22/9/2020 đã ký với Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

ATLĐ	: An toàn lao động
BCTC	: Báo cáo tài chính
BKS	: Ban Kiểm soát
Brexit	: Vương quốc Liên hiệp Anh và Bắc Ireland rời khỏi Liên minh châu Âu
BTGD	: Ban Tổng Giám đốc
CBCNV	: Cán bộ, công nhân viên
CBTT	: Công bố thông tin
CD	: Cổ đông
CK	: Chứng khoán
Công ty	: Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
Covid-19	: Dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona
CP	: Cổ phần
CT	: Công ty
CTCP	: Công ty Cổ phần
DHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
Điều lệ	: Điều lệ Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
DN	: Doanh nghiệp
DT	: Doanh thu
DTT	: Doanh thu thuần
ĐVT	: Đơn vị tính
EPS	: Earning Per Share - Là lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu $EPS = (\text{Lợi nhuận ròng} - \text{cổ tức cổ phiếu ưu đãi}) / \text{lượng cổ phiếu bình quân đang lưu thông.}$

Giấy CN ĐKHD	: Giấy Chứng nhận đăng ký hoạt động
Giấy CN ĐKKD	: Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh
HC-VT-TBTC	: Hành chính - Vật tư - Thiết bị thi công
HĐ	: Hợp đồng
HĐQT	: Hội đồng Quản trị
HOSE	: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
HSC	: Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
HTN	: Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
Hung Thịnh Incons	: Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
IMF	: Quỹ Tiền tệ Quốc tế
KSCP	: Kiểm soát chi phí
KTXD	: Kỹ thuật xây dựng
LNST	: Lợi nhuận sau thuế
MCK	: Mã chứng khoán
MEP	: Cơ - Điện - Nước
NNL	: Nguồn nhân lực
PCCC	: Phòng cháy chữa cháy
SARS-CoV-2	: Dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona
SXKD	: Sản xuất kinh doanh
TBTC	: Thiết bị thi công
TCP	: Tổng chi phí
TDT	: Tổng doanh thu thuần
Thuế GTGT	: Thuế Giá trị gia tăng

Thuế TNCN	:	Thuế Thu nhập cá nhân
Thuế TNDN	:	Thuế Thu nhập doanh nghiệp
TNHH	:	Trách nhiệm hữu hạn
Tổ chức phát hành	:	Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
TP HCM	:	Thành phố Hồ Chí Minh
TSCĐ	:	Tài sản cố định
TTCK	:	Thị trường chứng khoán
UBCKNN	:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
VSD	:	Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam

Các từ ngữ, khái niệm khác được sử dụng trong Bản Cáo Bạch này nhưng không được giải thích/định nghĩa trong mục này sẽ có nghĩa như được giải thích/định nghĩa trong các mục khác của Bản Cáo Bạch này.

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển****1.1. Thông tin chung**

Tên Công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN HUNG THỊNH INCONS
Tên tiếng Anh:	Hung Thinh Incons Joint Stock Company
Tên viết tắt:	HUNG THỊNH INCONS
Địa chỉ:	53 Trần Quốc Thảo, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại	(84-28) 7307 5888
Fax	(84-28) 3824 9545
Website:	www.hungthinhincons.com.vn
Giấy CNĐKKD:	Số 0305371707 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 28/8/2010; đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 14/1/2020

Người đại diện theo pháp luật của Công ty: Ông Trần Tiên Thanh – Tổng Giám đốc

Ngày trở thành công ty đại chúng: 7/6/2018

Ngành nghề kinh doanh chính:

Lĩnh vực hoạt động của Công ty Cổ phần Hung Thinh Incons theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh bao gồm:

STT	Tên Ngành	Mã Ngành theo VSIC (Lấy Mã Ngành cấp 4)
1.	Sản xuất máy thông dụng khác Chi tiết: Sản xuất hàng cơ khí (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện, sản xuất gốm sứ - thủy tinh, chế biến gỗ tại trụ sở).	2819
2.	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình Chi tiết: Mua bán văn phòng phẩm.	4649

STT	Tên Ngành	Mã Ngành theo VSIC (Lấy Mã Ngành cấp 4)
3.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Lập dự án đầu tư. Đo đạc và bản đồ. Kiểm định chất lượng công trình xây dựng. Đánh giá sự cố và lập phương án xử lý. Thẩm tra thiết kế. Lập dự toán công trình. Tư vấn xây dựng (trừ giám sát thi công, khảo sát xây dựng). Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp.	7110 (Chính)
4.	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông. Xây dựng công trình đường bộ.	4210
5.	Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện Chi tiết: Sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện, sản xuất gốm sứ - thủy tinh, chế biến gỗ tại trụ sở). Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ (trừ sản xuất bột giấy, tái chế phế thải, chế biến gỗ tại trụ sở).	1629
6.	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng. Bán buôn đá granite.	4663
7.	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: Mua bán hàng kim khí điện máy.	4659
8.	Đại lý, môi giới, đấu giá Chi tiết: Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa.	4610
9.	Chuẩn bị mặt bằng	4312
10.	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không hoạt động tại trụ sở).	0810
11.	Lắp đặt hệ thống điện	4321

STT	Tên Ngành	Mã Ngành theo VSIC (Lấy Mã Ngành cấp 4)
12.	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).	4322
13.	Sửa chữa máy móc, thiết bị (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).	3312
14.	Khai thác gỗ Chi tiết: Khai thác gỗ rừng trồng.	0221
15.	Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp	0240
16.	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông Chi tiết: Mua bán linh kiện điện tử.	4652
17.	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan Chi tiết: Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan (trừ gas).	4661
18.	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại (không hoạt động tại trụ sở).	3822
19.	Khai thác lâm sản khác trừ gỗ	0222
20.	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Chỗ nghỉ trên xe lưu động, lều quán, trại dùnng để nghỉ tạm (không hoạt động tại Thành phố Hồ Chí Minh).	5510
21.	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
22.	Cửa, xẻ, bào gỗ và bảo quản gỗ Chi tiết: Cửa, xẻ và bào gỗ (không hoạt động tại trụ sở).	1610

STT	Tên Ngành	Mã Ngành theo VSIC (Lấy Mã Ngành cấp 4)
23.	Sản xuất bao bì bằng gỗ (trừ chế biến gỗ, tái chế phế thải tại trụ sở).	1623
24.	Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở).	2511
25.	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại (không hoạt động tại trụ sở).	2592
26.	Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế Chi tiết: Sản xuất giường tủ, bàn ghế bằng gỗ (trừ chế biến gỗ, tái chế phế thải tại trụ sở). Sản xuất giường tủ, bàn ghế bằng vật liệu khác (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở).	3100
27.	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
28.	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp.	4290
29.	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại Chi tiết: Xử lý chất thải (không hoạt động tại trụ sở).	3821
30.	Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương Chi tiết: Vận tải hàng hóa ven biển.	5012
31.	Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác Chi tiết: Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác (không hoạt động tại trụ sở).	1621
32.	Sản xuất đồ gỗ xây dựng (không hoạt động tại trụ sở).	1622
33.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê chi tiết: Kinh doanh bất động sản.	6810

1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.2.1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển: Những cột mốc phát triển quan trọng

Giai đoạn khởi nghiệp: 2007 – 2010

Năm 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.

- Năm 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 Thiên Nam Apartment

Giai đoạn chuyển đổi: 2012 – 2016

Năm 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.

Năm 2013 Tổng thầu xây dựng dự án Chung cư cao cấp đầu tiên – Căn hộ 91 Phạm Văn Hai.

Năm 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.

Năm 2015 Phát triển thành đơn vị tổng thầu chuyên nghiệp với nhiều dự án quy mô lớn: Căn hộ Florita, Căn hộ Vũng Tàu Melody, Căn hộ SaigonMia.

- Năm 2016**
- Đổi tên thành Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Construction
 - Tiếp tục là tổng thầu thi công của các dự án: Căn hộ 9 View 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.

Trong giai đoạn này, Công ty đã triển khai thực hiện hàng loạt dự án, đánh dấu bước chuyển đổi mạnh mẽ của Công ty trong lĩnh vực xây dựng dân dụng. Cụ thể, các hợp đồng lớn đã ký và thực hiện:

Năm	Dự án	Quy mô
2010	Thiên Nam Apartment, Quận 10, TP.HCM	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tổng diện tích (đã trừ lộ giới): 1204,3m² ▪ Diện tích xây dựng: 4.874m²

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Số tầng: 10 tầng ▪ Số lượng căn hộ: 50 căn hộ
2012	Thi công các hạng mục xây dựng cơ sở hạ tầng Khu đô thị Golden Bay – Cam Ranh – Nha Trang	<p>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, bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Khu nhà ở kết hợp dịch vụ: 7 tầng ▪ Khách sạn kết hợp căn hộ (condotel): 9 tầng, chưa bao gồm tầng hầm & tầng kỹ thuật
2013	Tổng thầu thi công xây dựng công trình và hoàn thiện toàn bộ các hạng mục của Dự án căn hộ cao cấp tại 91 Phạm Văn Hai, Phường 3, Quận Tân Bình, Tp.HCM	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diện tích xây dựng: 2.581m² ▪ Số tầng: 19 ▪ Tổng số căn hộ : 172
2014	Tổng thầu thi công xây dựng công trình & hoàn thiện toàn bộ các hạng mục Melody Residences - Cao ốc - Chung cư - Văn phòng - Trung tâm Thương mại tại 16 Âu Cơ, Phường Tân Sơn Nhì, Quận Tân Phú, Tp.HCM.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diện tích khu đất: 1.07 ha ▪ Diện tích sàn xây dựng: 4.003m² ▪ Số tòa nhà: 02 ▪ Số tầng: 19 ▪ Số căn hộ: 704, 37 căn hộ tầng trệt và lửng
	Tổng thầu thi công xây dựng công trình & hoàn thiện toàn bộ các hạng mục Căn hộ cao cấp Sky Center tại 10 Phổ Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.HCM.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diện tích khu đất: 11.997m² ▪ Diện tích sàn xây dựng: 101.219m² ▪ Số tầng: 18 ▪ Tầng hầm: 02 hầm ▪ Tổng số căn hộ: 495 ▪ Số lượng office-tel: 360
	Thi công xây dựng phần thô và hoàn thiện từ móng hầm đến hết tầng mái dự án Căn hộ 8X Plus,	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diện tích khu đất: 7.059m² ▪ Diện tích xây dựng: 2.817m² ▪ Số tầng: 19 (2 tầng thương mại và

	Trường Chinh, Quận 12, TP.HCM.	<ul style="list-style-type: none"> 17 tầng căn hộ ▪ Tổng số căn hộ: 551
2015	Làm tổng thầu thi công xây dựng công trình và hoàn thiện toàn bộ các hạng mục của 03 dự án:	
	Vũng Tàu Melody – Thành phố Vũng Tàu.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diện tích khu đất: 9.692m² ▪ Diện tích xây dựng: 4.936m² ▪ Số tầng: 26 (5 tầng thương mại, 21 tầng căn hộ) ▪ Tổng số căn hộ: 840
	Florita – Lô A1, Khu đô thị Him Lam, Phường Tân Hưng, Quận 7, Tp.HCM.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diện tích khu đất: 10.451m² ▪ Diện tích xây dựng: 4.136m² ▪ Số tòa: 04 ▪ Số tầng: 19 ▪ Tổng số căn hộ: 570
	SaiGonMia – Chung cư cụm III & IV, Khu dân cư Trung Sơn 6,57ha, Khu chức năng 6A, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diện tích khu đất: 13.220m² ▪ Diện tích xây dựng: 6.031m² ▪ Số block: 03 ▪ Số tầng: 27 (04 tầng thương mại và 23 căn hộ) ▪ Tổng số căn hộ: 869
2016	Làm tổng thầu thi công xây dựng công trình và hoàn thiện toàn bộ các hạng mục (phần móng & tầng hầm, phần thô & hoàn thiện, hệ thống M&E, hạng mục giao thông & cảnh quan) của các Dự án sau:	
	Moonlight Park View - Đường số 7, Phường An Lạc A, Quận Bình Tân, TP.HCM.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diện tích khu đất: 7.648,6m² ▪ Diện tích sàn xây dựng: 58.190m² ▪ Số tầng: 19 ▪ Tầng hầm: 02 hầm ▪ Tổng số căn hộ: 463
	Richmond City - 207C Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, TP.HCM.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diện tích khu đất: 15.427m² ▪ Diện tích xây dựng: 58.151m² ▪ Số tòa: 03

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Số tầng: 19 ▪ Tổng số căn hộ: 463
	Moonlight Residences - 102 Đặng Văn Bi, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, TP.HCM.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diện tích khu đất: 12.670m² ▪ Diện tích xây dựng: 3.677m² ▪ Số tòa: 02 ▪ Số tầng: 22 ▪ Tổng số căn hộ: 535
	9View Apartment - Phường Phước Long B, Quận 9, TP.HCM.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diện tích khu đất: 12.627m² ▪ Diện tích xây dựng: 5.053m² ▪ Số tòa: 03 ▪ Số tầng: 19 ▪ Tầng hầm: 01 hầm ▪ Tổng số căn hộ: 690
	Lavita Garden - Đường số 3, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, TP.HCM	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diện tích khu đất chung cư: 9.581m² ▪ Diện tích sàn xây dựng: 72.730m² ▪ Số tòa: 02 ▪ Số tầng: 21 ▪ Tổng số căn hộ: 648 căn
	Moonlight Boulevard - 510 Kinh Dương Vương, Phường An Lạc A, Quận Bình Tân, Tp.HCM	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diện tích sàn xây dựng: 70.642m² ▪ Số tòa: 01 ▪ Số tầng: 1 tầng hầm + 20 tầng nổi ▪ Tổng số căn: 656 căn hộ ở và 71 căn officetel

Giai đoạn đại chúng hóa và niêm yết: Từ năm 2017

- Năm 2017**
- 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.
 - 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.

STT	Dự án	Quy mô
1	Nhà biệt thự, nhà liền kề, hạ tầng, cảnh quan, công viên cây xanh thuộc Công trình khu nhà ở Phường Bình Trung Tây, Quận 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diện tích khu đất: 145.956,2m² ▪ Khu nhà liền kề <ul style="list-style-type: none"> • Diện tích đất: 128.824m² • Tổng số căn: 279 căn liền kề ▪ Khu biệt thự <ul style="list-style-type: none"> • Diện tích đất: 27.841,05m² • Tổng số căn: 72 căn liền kề ▪ Khu thương mại dịch vụ: <ul style="list-style-type: none"> • Diện tích đất: 12.207,08m² • Khu HH1: <ul style="list-style-type: none"> - Diện tích đất: 9.207,08m² - Số tầng: 20 • Khu HH2: <ul style="list-style-type: none"> - Diện tích đất: 3.000m² - Số tầng: 07
2	Chung cư cao tầng Lavita Charm – Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, TP.HCM	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diện tích khu đất: 14.852,6m² ▪ Diện tích sàn xây dựng: 104.031m² ▪ Số tòa: 3 ▪ Số tầng: 20 ▪ Tổng số căn: 939 căn hộ ở, 30 căn shophouse, 114 căn officetel
3	Khu nhà ở, chung cư cao tầng Khu đô thị mới Đông Tăng Long – Phường Trường Thạnh, Quận 9, TP.HCM	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diện tích khu đất: 65.543m² ▪ Diện tích sàn xây dựng: 228.025,1m² ▪ Số lô đất: 4 ▪ Số tòa: 11 ▪ Số tầng: 16 - 20 ▪ Tổng số căn: 2.885 căn hộ và 131 căn shophouse

4	<p>Dự án khu phức hợp – Trung tâm thương mại, khách sạn, nhà hàng kết hợp dịch vụ, giải trí thể thao - Tam Quan Bắc – Huyện Hoài Hôn, Tỉnh Bình Định</p>	<p>Diện tích khu đất: 9. 413,02m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Khách sạn: <ul style="list-style-type: none"> • Tổng diện tích sàn xây dựng: 5.900,72m² • Số tầng: 08 tầng • Tổng số phòng: 58 phòng ▪ Siêu thị : <ul style="list-style-type: none"> • Tổng diện tích sàn xây dựng: 2.378,41m² • Số tầng: 02 tầng ▪ Khu thể dục thể thao <ul style="list-style-type: none"> • Tổng diện tích sàn xây dựng: 588,71m² • Số tầng: 01 tầng ▪ Khu cafe <ul style="list-style-type: none"> • Diện tích xây dựng tầng trệt: 178,41m² • Số tầng: 01 tầng ▪ Công trình phụ (trạm điện, nhà bảo vệ...) <ul style="list-style-type: none"> • Diện tích xây dựng tầng trệt: 104,26m² • Số tầng: 01 tầng
5	<p>Khu du lịch cao cấp Phát Đạt Resort – Lô D14B Thuộc khu 4 – Khu du lịch Bắc Bán Đảo Cam Ranh, Huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa</p>	<p>Diện tích khu đất: 130.142,8m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Khu biệt thự du lịch: <ul style="list-style-type: none"> • Diện tích đất: 63.092m² • Diện tích sàn xây dựng: 74.446,47m² • Tổng số căn: 241 căn biệt thự ▪ Khu nhà hàng, khách sạn <ul style="list-style-type: none"> • Diện tích đất: 3.907,4m² • Diện tích sàn xây dựng: 17.584m² • Số tầng: 14

- Năm 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.
 - Công ty được UBCKNN chấp thuận đăng ký công ty đại chúng theo công văn số 3600/UBCK-GSDC ngày 07/06/2018
 - 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 bằng hình thức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.

Năm 2019 Hung Thịnh Incons đã được cấp chứng nhận Hệ thống quản lý Chất lượng ISO 9001:2015, Hệ thống quản lý An toàn và Sức khỏe nghề nghiệp ISO 45001:2018 cho lĩnh vực đầu tư, thiết kế và thi công xây dựng công trình từ Tập đoàn QMS.

Tăng vốn điều lệ từ 287,49 tỷ đồng lên 330,62 tỷ đồng bằng hình thức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.

STT	Dự án	Quy mô
1	Khu căn hộ khách sạn Kim Cúc - Lô DV2, Thuộc Khu Đô Thị DV TM Phía Tây Đường An Dương Vương, P. Nguyễn Văn Cừ, TP. Quy Nhơn, T. Bình Định	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diện tích khu đất: 3.156,87m² ▪ Số tầng: 1 hầm + 35 tầng; Trung tâm thương mại: 5 tầng ▪ Tổng số căn hộ: 668
2	Khu căn hộ khách sạn BMC - Lô DV3, Thuộc Khu Đô Thị DV TM Phía Tây Đường An Dương Vương, P. Nguyễn Văn Cừ, TP. Quy Nhơn, T. Bình Định	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diện tích khu đất: 3.948,02m² ▪ Số tầng: 1 hầm + 35 tầng; Trung tâm thương mại: 5 tầng ▪ Tổng số căn hộ: 664

Năm 2020 Ký kết Hợp đồng làm Tổng thầu thi công xây dựng cho các dự án: Grand Center Quy Nhơn, Hồ Tràm Complex và New Galaxy.

STT	Dự án	Quy mô
1	Grand Center Quy Nhơn	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diện tích đất: 7.080m² ▪ Số tháp: 2 tòa (Tòa nhà căn hộ & Tòa Officetel – Shophouse) ▪ Số tầng: Tòa tháp Căn hộ cao 42 tầng nổi và 2 tầng hầm, Tòa tháp Officetel Cao 21 tầng và Tầng thượng ▪ Số lượng sản phẩm: 824 căn hộ chung cư & 22 căn Shophouse (diện tích từ 53m² đến 105m²)
2	Hồ Tràm Complex	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tổng diện tích : 75.479m² ▪ Số block: 7 block ▪ Số tầng: 21 tầng
3	New Galaxy	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diện tích toàn khu đất: 29.308,6m² ▪ Số block: 6 block (19 tầng) ▪ Số tầng hầm: 01 tầng

1.2.2. Các danh hiệu tiêu biểu được công nhận

Bảng 1: Những giải thưởng tiêu biểu

STT	Giải thưởng	Đơn vị tổ chức
1	Đơn vị xây dựng, nội thất và cơ điện tiêu biểu 2019 trong sự kiện vinh danh Bất động sản tiêu biểu Việt Nam 2019	Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư

STT	Giải thưởng	Đơn vị tổ chức
2	Top 10 Thương hiệu phát triển bền vững năm 2017 của giải thưởng “Thương hiệu phát triển bền vững – Sản phẩm, dịch vụ chất lượng cao Việt Nam”	Báo thương hiệu và Công luận
3	Top 10 Doanh nghiệp Đảm bảo chất lượng – Đạt chuẩn QAS 2017	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
4	Top 10 thương hiệu Xây dựng Quốc gia năm 2017 trong chương trình “Thương hiệu – nhãn hiệu tiêu biểu ngành xây dựng”	Báo Xây dựng
5	Top 10 Nhãn hiệu cạnh tranh Việt Nam 2018 trong chương trình “Nhãn hiệu nổi tiếng – Nhãn hiệu cạnh tranh Việt Nam 2018”	Hội Sở hữu trí tuệ Việt Nam
6	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”	Viện Khoa học Kinh tế Xây dựng
7	Đơn vị xây dựng và cung cấp vật liệu xây dựng tiêu biểu 2018 nằm trong sự kiện vinh danh Bất động sản tiêu biểu Việt Nam 2018 – Vietnam Outstanding Property Awards.	Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư
8	Chứng nhận Sản phẩm, dịch vụ tiêu biểu Thành phố Hồ Chí Minh năm 2019	Hiệp hội doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh
9	Top 50 thương hiệu tiêu biểu ngành Xây dựng Việt Nam năm lần III năm 2019	Báo xây dựng

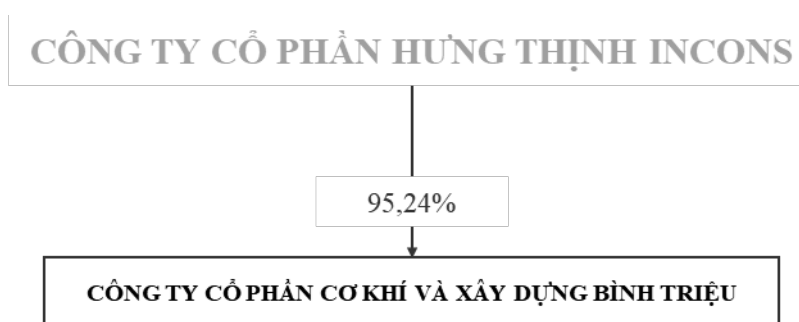
STT	Giải thưởng	Đơn vị tổ chức
10	Đơn vị xây dựng, nội thất và cơ điện tiêu biểu 2019 nằm trong sự kiện vinh danh Bất động sản tiêu biểu Việt Nam 2019	Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư
11	Doanh nghiệp niềm yết đạt chuẩn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán năm 2020	Hiệp hội Các nhà Quản trị Tài chính Việt Nam tổ chức với sự đồng hành truyền thông của Vietstock cùng Tạp chí điện tử Tài chính và Cuộc sống
12	Top 50 Nhân hiệu Nổi tiếng Việt Nam năm 2020	Hội sở hữu trí tuệ Việt Nam

Nguồn: Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Cơ cấu Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons và các công ty con/ liên kết được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua.

Hình 6: Cơ cấu tổ chức

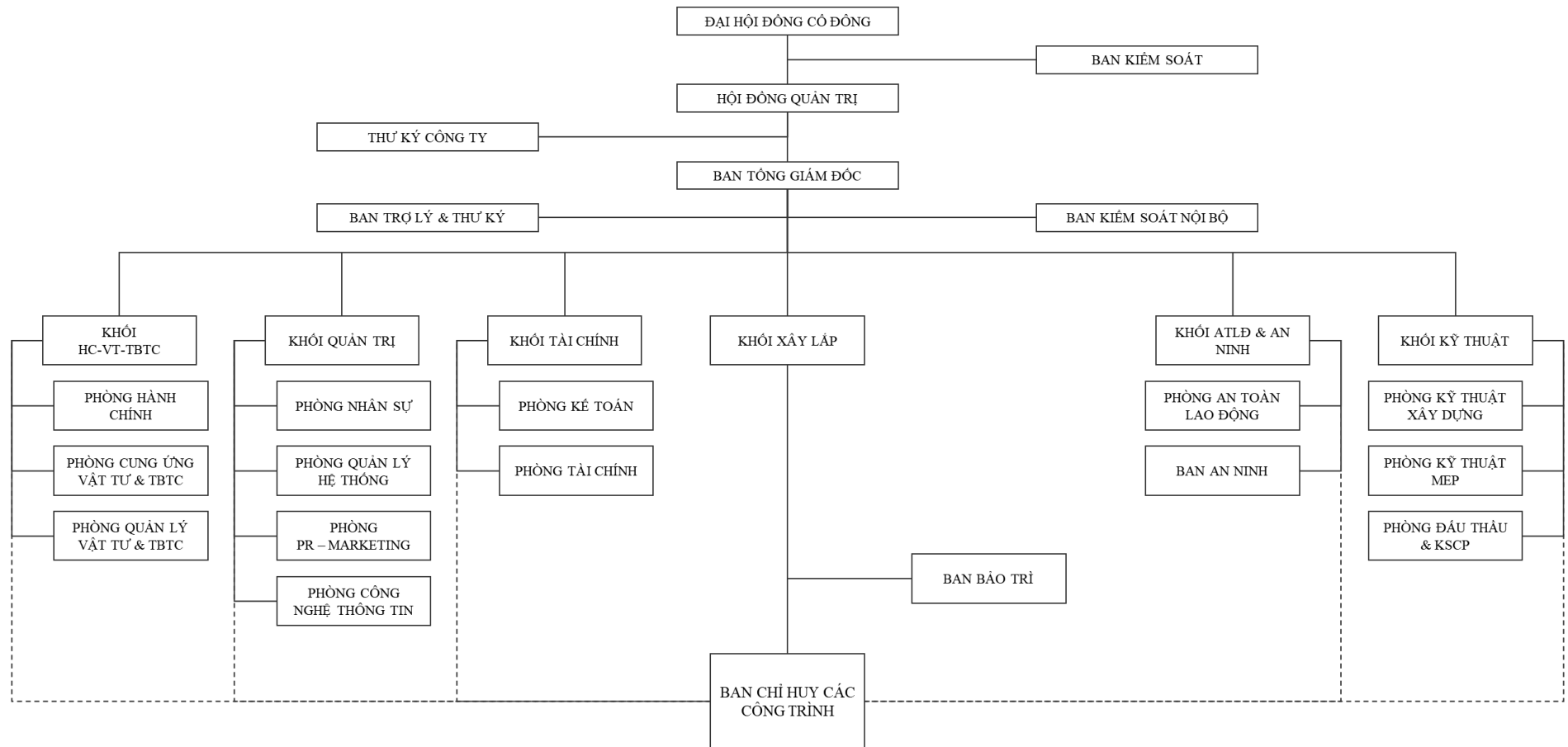


Nguồn: Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Trụ sở chính : 53 Trần Quốc Thảo, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
 Điện thoại : (84-28) 7307 5888
 Fax : (84-28) 3824 9545
 Website : www.hungthinhincons.com.vn

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Hình 7: Sơ đồ Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



Nguồn: Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

3.1. Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty gồm tất cả các Cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một lần. Đại hội đồng cổ đông quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. Đại hội đồng cổ đông thông qua các BCTC hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Ngoài ra, Đại hội đồng cổ đông có nhiệm vụ chính là bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên Hội đồng Quản trị, Thành viên BKS của Công ty.

3.2. Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

Hội đồng Quản trị của Công ty có 06 Thành viên, mỗi nhiệm kỳ tối đa của từng Thành viên là 5 năm. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra.

Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch HĐQT
Ông Trương Văn Việt	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Cường	Thành viên HĐQT
Ông Lê Hồng Việt	Thành viên HĐQT
Ông Khuất Tùng Phong	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Hạ Tấn Minh	Thành viên HĐQT độc lập

3.3. Ban Kiểm soát

Ban kiểm soát là cơ quan có chức năng độc lập với HĐQT và BTGD; BKS do ĐHĐCĐ bầu ra, thay mặt ĐHĐCĐ giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, báo cáo trực tiếp ĐHĐCĐ.

BKS của Công ty gồm 03 thành viên với nhiệm kỳ 5 năm.

Ông Võ Văn Thư	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Nguyễn Hải Phong	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Loan Anh	Thành viên Ban kiểm soát

3.4. Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty gồm có 01 TGD, 03 Phó TGD và 01 Kế toán trưởng. TGD 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 TGD và Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của TGD.

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.

Ông Trần Tiến Thanh	Tổng Giám đốc
Ông Trần Kim Hải	Phó Tổng giám đốc
Ông Huỳnh Thanh Tứ	Phó Tổng giám đốc
Ông Ngô Huy Hiệu	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Lê Xuân	Kế toán trưởng

3.5. Các Đơn vị và Bộ phận của Công ty

3.5.1. Phòng Nhân sự

Chức năng

- Tham mưu về công tác nhân sự của Công ty; xây dựng, kiện toàn hệ thống quản lý nhân sự Công ty phù hợp với chính sách, pháp luật nhà nước và thực tiễn Công ty
- Tạo dựng hình ảnh tích cực của Công ty với các đối tác, tổ chức bên ngoài của Công ty.

Nhiệm vụ

- Tham gia vào tổ chức thiết lập, tạo dựng, phát triển uy tín, thương hiệu Công ty.
- Tham mưu xây dựng và triển khai thực hiện nội quy Công ty, thỏa ước lao động tập thể, kế hoạch đào tạo cũng như tuyển dụng nhân sự cho Công ty.
- Xây dựng và triển khai thực hiện các chính sách về nhân sự, quy chế quản lý nhân sự, quy chế tuyển dụng, đào tạo, hệ thống thang bảng lương, hệ thống đánh giá hiệu quả công việc, hệ thống đánh giá năng lực nhân sự, hệ thống kiểm soát nguồn lực...
- Xây dựng và triển khai thực hiện kế hoạch phát triển nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu về số lượng, chất lượng phù hợp với mục tiêu, chiến lược phát triển của Công ty.
- Thực hiện công tác chấm công, tính lương và giải quyết chế độ phúc lợi cho cán bộ nhân viên Công ty.

3.5.2. Phòng Hành chính

Chức năng

- Tham mưu và tổ chức thực hiện công tác hành chính hậu cần hỗ trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được thông suốt.
- Quản trị cơ sở vật chất văn phòng, quản lý và điều phối xe ô tô.

Nhiệm vụ

- Tham mưu xây dựng, cải tiến và tổ chức áp dụng cơ chế quản lý hành chính của

Công ty.

- Thực hiện công tác văn thư, lưu trữ và quản lý thông tin nội bộ trong Công ty, xử lý thông tin đến.
- Photocopy các loại văn bản, tài liệu phục vụ cho công tác chung của Công ty.
- Lập kế hoạch và triển khai thực hiện duy tu, bảo dưỡng, kiểm tra, sửa chữa định kỳ cũng như dự trù kinh phí để bảo trì, bảo dưỡng, kiểm tra, sửa chữa và mua sắm các loại phương tiện, thiết bị dụng cụ, cơ sở vật chất và tài sản cố định thuộc khối Văn phòng.
- Quản lý hoạt động liên quan đến công tác bảo vệ văn phòng.
- Chuẩn bị công tác hậu cần hỗ trợ các sự kiện, hội nghị của Công ty.
- Quản lý và điều phối xe khi có yêu cầu được Ban Tổng Giám đốc duyệt.

3.5.3. Phòng Tài chính Kế Toán

Chức năng

- Tham mưu về công tác quản lý tài chính Công ty, bao gồm quản lý tài chính các đơn vị trực thuộc (nếu có), quản lý tài sản công ty và quản lý các hoạt động đầu tư (nếu có).
- Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả và an toàn trong sử dụng vốn trong hoạt động kinh doanh.
- Quản lý, kiểm tra, hướng dẫn và thực hiện những công việc về nghiệp vụ chuyên môn kế toán theo đúng quy định của Nhà nước về chuẩn mực kế toán, nguyên tắc kế toán, điều lệ và quy chế Công ty.
- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc thực hiện về chế độ kế toán, công tác quản lý kế toán theo quy định của Pháp luật.
- Theo dõi quản lý tài sản của Công ty.

Nhiệm vụ

- Tham mưu xây dựng và kiện toàn hệ thống quản lý tài chính phù hợp với các quy định pháp luật và đặc thù của Công ty.
- Lập và tổ chức thực hiện kế hoạch tài chính Công ty.
- Tổ chức triển khai kiểm tra việc sử dụng và quản lý chi phí, tài sản, nguồn vốn của Công ty.
- Quản lý các loại hợp đồng cho Công ty.
- Xây dựng và kiện toàn hệ thống kế toán phù hợp với các quy định pháp luật và đặc điểm Công ty.
- Thu thập, xử lý thông tin, số liệu kế toán theo đối tượng và nội dung công việc kế

toán, theo chuẩn mực và chế độ kế toán. Kiểm tra, giám sát các khoản thu chi tài chính, nghĩa vụ thu nộp, thanh toán nợ.

- Phân tích thông tin, số liệu kế toán; tham mưu, đề xuất cho lãnh đạo các giải pháp phục vụ yêu cầu quản trị và quyết định kinh tế, tài chính.
- Thực hiện công tác hạch toán kế toán.
- Thực hiện công tác tiền lương, chính sách phúc lợi cho CBNV trên cơ sở đề xuất của Phòng Nhân sự sau khi có sự phê duyệt của Tổng Giám đốc.
- Theo dõi sự lưu chuyển vốn kinh doanh và theo dõi tình hình quản lý tài sản Công ty.
- Thực hiện các thủ tục thanh lý tài sản.
- Thực hiện kiểm kê các loại tài sản theo quy định của Công ty.

3.5.4. Phòng Kỹ thuật xây dựng

Chức năng

- Tham mưu kỹ thuật, biện pháp thi công cho công tác đấu thầu, mời thầu.
- Đảm bảo công tác quản lý chất lượng mang tính thống nhất và có hệ thống cho tất cả các dự án Công ty thi công.
- Nghiên cứu, phát triển và đưa vào ứng dụng các kỹ thuật thi công mới.
- Cập nhật, hướng dẫn kỹ thuật xây dựng cho đội ngũ kỹ sư Công ty.

Nhiệm vụ

- Nghiên cứu, ứng dụng các công nghệ, kỹ thuật thi công mới vào thi công.
- Phối hợp lập biện pháp thi công và tiến độ phục vụ cho công tác đấu thầu, mời thầu.
- Xây dựng các tiêu chí kỹ thuật và tham mưu các thủ tục quản lý rủi ro kỹ thuật trước thi công.
- Tham mưu, hỗ trợ BCHCT về kỹ thuật và giải quyết sự cố kỹ thuật thi công.
- Đánh giá mức độ thành công của công nghệ kỹ thuật thi công mới.
- Quản lý, lưu trữ hồ sơ công trình (Hồ sơ chất lượng, hồ sơ hoàn công, hồ sơ nghiệm thu).
- Nhận và tổng hợp thông tin về kỹ thuật, sáng kiến kỹ thuật trong thi công.
- Đảm bảo tuân thủ các biện pháp thi công, chất lượng và tiến độ đã được duyệt.
- Triển khai công tác nghiệm thu nội bộ đồng bộ ở tất cả các công trình.

3.5.5. Phòng Kỹ thuật M&E

Chức năng

- Tham mưu kỹ thuật, biện pháp thi công MEP cho công tác đấu thầu, mời thầu.
- Đảm bảo công tác quản lý chất lượng MEP mang tính thống nhất và có hệ thống cho tất cả các dự án Công ty thi công.
- Nghiên cứu, phát triển và đưa vào ứng dụng các kỹ thuật thi công MEP mới.
- Cập nhật, hướng dẫn kỹ thuật MEP cho đội ngũ kỹ sư MEP Công ty.

Nhiệm vụ

- Nghiên cứu, ứng dụng các công nghệ, kỹ thuật thi công mới liên quan đến MEP vào thi công.
- Xây dựng các tiêu chí kỹ thuật và tham mưu các thủ tục quản lý rủi ro kỹ thuật cho hạng mục MEP trước thi công.
- Tham mưu, hỗ trợ Ban chỉ huy công trình về kỹ thuật MEP và giải quyết sự cố về kỹ thuật liên quan MEP.
- Đánh giá mức độ thành công của công nghệ kỹ thuật thi công mới liên quan đến MEP.
- Quản lý, lưu trữ hồ sơ công trình liên quan đến MEP (Hồ sơ chất lượng, hồ sơ hoàn công, hồ sơ nghiệm thu).
- Nhận và tổng hợp thông tin về kỹ thuật, sáng kiến kỹ thuật liên quan đến MEP trong thi công.
- Đảm bảo tuân thủ các biện pháp thi công, chất lượng và tiến độ liên quan MEP đã được duyệt.
- Triển khai công tác nghiệm thu nội bộ MEP đồng bộ ở tất cả các công trình.
- Tờ trình các loại (tờ trình hồ sơ thiết kế, góp ý thiết kế, xử lý công trình...)
- Kiểm tra bản vẽ thiết kế sau khi có bản vẽ thẩm tra.
- Duyệt bản vẽ Shop Drawing.
- Duyệt biện pháp thi công MEP.
- Kiểm soát chất lượng công trình (bao gồm hồ sơ nghiệm thu, hồ sơ chất lượng...)
- Phòng kỹ thuật M&E chịu trách nhiệm chất lượng, thông số kỹ thuật và tiến độ đối với hồ sơ mời thầu.
- Đàm phán các gói thầu: Phòng kỹ thuật MEP chịu trách nhiệm kỹ thuật, chất lượng, thông số kỹ thuật và tiến độ.
- Hợp đồng thầu phụ: Phòng kỹ thuật MEP góp ý kỹ thuật.
- Xử lý kỹ thuật hồ sơ và công trình liên quan MEP.

- Triển khai thi công công trình
- Cung cấp bổ sung nhân sự và điều chuyển nhân sự MEP.
- Giao tiếp các cơ quan chức năng để xử lý hồ sơ MEP từ lúc bắt đầu đến lúc hoàn thành công trình (hồ sơ điện, nước, PCCC, điều hòa không khí...)
- Hỗ trợ và xử lý các công trình đã bàn giao và hết thời gian bảo hành về vấn đề (kiểm tra PCCC, xử lý các hệ thống M&E,...).
- Tham mưu và hỗ trợ kỹ thuật các công trình không có hợp đồng thi công với Incons nhưng thuộc Tập đoàn Hưng Thịnh.

3.5.6. Phòng Đấu thầu & Kiểm soát chi phí

Chức năng

- Nắm bắt thông tin và yêu cầu của khách hàng mời thầu.
- Tham mưu và triển khai thực hiện đấu thầu các dự án mà Công ty chấp thuận, đồng thời lập kế hoạch doanh số của Công ty thông qua công tác đấu thầu.
- Tham mưu đơn giá thầu.
- Lập dự toán thi công, ngân sách thi công cho các công trình.
- Tham mưu về tính toán khối lượng và kiểm soát hiệu quả chi phí thi công công trình.

Nhiệm vụ

- Tìm hiểu thông tin liên quan đến khách hàng, khảo sát hiện trường dự án dự tính đấu thầu.
- Nắm bắt thông tin và yêu cầu của khách hàng mời thầu, tài chính của Chủ đầu tư (Nếu có thể).
- Lên lịch trình và tiến hành đấu thầu dự án mà Công ty chấp thuận, đồng thời lập kế hoạch doanh số của Công ty thông qua công tác đấu thầu.
- Bóc tách khối lượng dự thầu và bóc tách khối lượng phục vụ công tác lập dự toán thi công.
- Xây dựng đơn giá và lập giá trị dự toán đấu thầu.
- Xây dựng, hoàn thiện các nguyên tắc, quy trình, quy chuẩn trong tính toán khối lượng, chi phí thi công.
- Lập dự toán thi công, kế hoạch ngân sách cho công trình chuyển giao Khối xây lắp thực hiện thi công.
- Tổ chức kiểm tra khối lượng, chi phí thi công.
- Xác nhận khối lượng thanh toán cho bên A và thầu phụ/Đội thi công.

3.5.7. Phòng An toàn Lao động

Chức năng

- Tham mưu và giúp việc cho Giám đốc ATLĐ & An Ninh, Ban Tổng Giám đốc trong việc xây dựng, tổ chức thực hiện, kiểm tra, giám sát việc thực hiện các hoạt động liên quan đến an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường và sức khỏe nghề nghiệp (HSE) cho Công ty, các phòng ban/công trình của Công ty.
- Đảm bảo triển khai thực hiện hiệu quả công tác HSE cho Công ty.

Nhiệm vụ

- Xây dựng, kiện toàn hệ thống nội quy, quy chế, quy trình, quy định, hướng dẫn và biện pháp quản lý HSE tại Công ty, các công trình của Công ty.
- Xây dựng kế hoạch HSE hằng năm và đơn đốc, giám sát việc thực hiện kế hoạch; đánh giá rủi ro và xây dựng kế hoạch ứng cứu khẩn cấp.
- Tổ chức huấn luyện, đào tạo, phổ biến về HSE cho người lao động.
- Tổ chức thực hiện các hoạt động tuyên truyền, phổ biến các quy định liên quan đến HSE của Nhà nước, của Công ty trong phạm vi toàn Công ty.
- Quản lý theo dõi việc đăng ký, kiểm định các máy, thiết bị, vật tư và các chất có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn - vệ sinh lao động.
- Tổ chức kiểm tra về việc thực hiện HSE tại các công trình theo định kỳ ít nhất 1 tháng/1 lần, đặc biệt những nơi có các công việc nặng nhọc, độc hại, nguy hiểm.
- Phối hợp với cơ quan chức năng trong việc kiểm tra tình hình thực hiện HSE tại các công trình; tiếp nhận các ý kiến yêu cầu, kiến nghị... và tham mưu giải pháp để đảm bảo tuân thủ đúng các yêu cầu về HSE.
- Kiểm tra môi trường lao động, an toàn thực phẩm (nếu Công ty/Công trình có tổ chức bữa ăn cho nhân viên); theo dõi tình hình thương tật, bệnh tật phát sinh do nghề nghiệp; đề xuất với Ban Tổng Giám đốc các biện pháp quản lý, chăm sóc sức khỏe lao động.
- Chủ trì giải quyết sự cố tai nạn và các vấn đề liên quan đến HSE.
- Theo dõi quản lý việc cấp phát Phương tiện bảo vệ cá nhân cho người lao động trong Công ty.

3.5.8. Phòng Quản lý hệ thống

Chức năng

- Thiết lập và duy trì hiệu lực của hệ thống Quản lý chất lượng ISO 9001.
- Soát xét, hoàn thiện và cải tiến liên tục các hệ thống đã xây dựng.
- Ban hành và kiểm soát hệ thống tài liệu trong toàn Công ty.

- Lưu giữ hệ thống tài liệu bản gốc của Công ty.

Nhiệm vụ

- Triển khai, hướng dẫn xây dựng và duy trì các hệ thống Quản lý chất lượng ISO 9001.
- Tổ chức, thực hiện đánh giá hiệu lực và sự phù hợp của các hệ thống.
- Kiểm tra việc tuân thủ các quy trình, hướng dẫn, biểu mẫu tại các Phòng/ Ban trong Công ty.
- Kết nối các Phòng/ Ban để đánh giá hiện trạng, phân tích và thiết lập hệ thống quản lý hoạt động.
- Tổ chức và triển khai thực hiện cải tiến các hệ thống.
- Cảnh báo rủi ro, đề xuất các biện pháp khắc phục, cải tiến hệ thống quản lý nội bộ thông qua kết quả đánh giá (nội bộ và bên ngoài).
- Hướng dẫn, tư vấn các Phòng nghiệp vụ trong việc soạn thảo, hoặc sửa đổi, cải tiến quy trình nghiệp vụ.

3.5.9. Phòng Quản lý Vật tư & Thiết bị thi công

Chức năng

- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc trong công tác tổ chức quản lý và sử dụng hợp lý các loại vật tư, TBTC phục vụ cho việc thi công và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Đảm bảo cung ứng vật tư – TBTC kịp thời, đúng chất lượng theo yêu cầu của các công trình đối với Vật tư – TBTC điều chuyển trong nội bộ Công ty.
- Kiểm soát và bảo dưỡng định kỳ TBTC toàn Công ty.
- Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc trong công tác thuê, cho thuê và thanh lý TBTC.

Nhiệm vụ

- Cung cấp kịp thời đúng chủng loại, quy cách, tiêu chuẩn, số lượng, chất lượng theo Kế hoạch cung ứng vật tư – TBTC/phiếu đề nghị cấp vật tư - TBTC được phê duyệt đối với các trường hợp điều chuyển nội bộ.
- Kiểm tra, theo dõi, đối chiếu khối lượng vật tư - TBTC nhập và xuất vào công trình đúng theo yêu cầu; kiểm tra định kỳ 1 tuần/1 lần, 01 tháng tổng kết và kiểm kê kho hoặc theo thực tế phát sinh.
- Kiểm kê và báo cáo tổng kết vật tư - TBTC xuất nhập và tồn kho khi kết thúc bàn giao công trình.
- Quản lý, điều phối TBTC từ tổng kho đến công trình và giữa các công trình, đảm bảo kịp thời và đúng chất lượng.

- Kiểm tra, kiểm soát và sửa chữa bảo trì các TBTC tại các công trình.
- Đề xuất tuyển dụng công nhân cơ khí, hàn, điện... phục vụ công tác bảo trì sửa chữa máy móc, thiết bị, công cụ..., đào tạo – hướng dẫn thực hiện đúng các quy trình, quy định của Công ty.
- Điều động nhân viên hỗ trợ cho các công trình trong trường hợp cần thiết.

3.5.10. Phòng Cung ứng Vật tư & Thiết bị thi công

Chức năng

- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc trong công tác mua/thuê, tổ chức quản lý và sử dụng hợp lý các loại vật tư - TBTC phục vụ cho việc thi công và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Đảm bảo cung ứng vật tư – TBTC kịp thời, đúng chất lượng theo yêu cầu của các công trường.

Nhiệm vụ

- Đề xuất cho Giám đốc Vật tư & Thầu phụ, Ban Tổng Giám đốc về chiến lược phát triển đội ngũ nhà cung cấp vật tư – TBTC của Công ty.
- Tìm hiểu, đánh giá năng lực (chủng loại, chất lượng, giá thành, điều kiện thanh toán...) nguồn cung cấp vật tư - TBTC; thường xuyên cập nhật về giá cả thị trường các chủng loại vật tư - TBTC; tham mưu và báo giá hợp lý cho các yêu cầu vật tư - TBTC.
- Cung cấp kịp thời đúng chủng loại, quy cách, tiêu chuẩn, số lượng, chất lượng theo Kế hoạch cung ứng vật tư – TBTC/phiếu đề nghị cấp vật tư - TBTC được phê duyệt.
- Tổ chức và triển khai công tác đấu thầu cung cấp vật tư - TBTC.
- Tổ chức đánh giá chất lượng nhà cung cấp (đã có hợp đồng với Công ty) định kỳ để đảm bảo chất lượng cung ứng vật tư – TBTC theo yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

3.5.11. Ban Chỉ huy công trình

Chức năng

- Đảm bảo hiệu quả nhất việc triển khai và thực hiện hợp đồng thi công (Đảm bảo tiến độ, chất lượng, ATLĐ và ngân sách thi công được giao) thông qua các hoạt động chính:
- Tổ chức triển khai và thực hiện dự án.
- Điều hành các hoạt động của dự án.
- Kiểm tra, kiểm soát quá trình thực hiện dự án.

Nhiệm vụ

- Tiếp nhận hồ sơ, mặt bằng thi công và chuẩn bị cho hoạt động khởi công.
- Lập mục tiêu thực hiện dự án.
- Phân tích rủi ro ảnh hưởng đến dự án; Lập kế hoạch tiến độ, chất lượng cho dự án.
- Chuẩn bị cho hoạt động thi công.
- Hoạch định các nguồn lực cần thiết cho dự án.
- Thiết lập cơ cấu tổ chức tại công trình để thực hiện dự án. Đào tạo và đánh giá năng lực của CB-CNV công trình để phân bổ công việc phù hợp.
- Lên kế hoạch làm việc với “Chủ đầu tư, Nội bộ, Cơ quan hữu quan”.
- Phối hợp với các phòng ban trong việc cung cấp nguồn lực cần thiết (Nhân lực, vật tư, TBTC, tài chính...) để thực hiện dự án.
- Triển khai và kiểm soát việc trình duyệt mẫu vật tư và biện pháp thi công.
- Tổ chức kiểm tra, giám sát chất lượng, tiến độ, an toàn và chi phí hoạt động của công trình.
- Tổ chức kiểm soát khối lượng, chất lượng vật tư, máy móc khi nhập vào công trình và khi sử dụng.
- Lập khối lượng và thanh quyết toán với Chủ đầu tư.
- Thực hiện việc nghiệm thu theo quy định của Nhà nước và cam kết với Chủ đầu tư.
- Kiểm soát chặt chẽ công tác quản lý hồ sơ tài liệu có liên quan đến công trình.
- Theo dõi, đánh giá thầu phụ, duyệt các khối lượng thầu phụ thực hiện.
- Kiểm soát và báo cáo kết quả thực hiện dự án cho BTGD theo định kỳ hoặc theo yêu cầu.
- Cập nhật và xử lý những yêu cầu thay đổi của khách hàng.
- Đảm bảo dự án được đảm bảo an toàn trong quá trình thi công.
- Lập đội sơ cấp cứu đề phòng khi có tai nạn xảy ra.
- Tổ chức thực hiện các hành động khắc phục – phòng ngừa – cải tiến khi cần.
- Phối hợp với đơn vị liên quan để giải quyết các vấn đề liên quan đến dự án.
- Tổ chức theo dõi và bảo hành công trình sau khi đưa vào sử dụng.
- Cập nhật và tuân thủ các quy định của Nhà nước có liên quan đến lĩnh vực xây dựng.
- Thực hiện chính sách chất lượng của Công ty mang lại sự thỏa mãn cho nhu cầu khách hàng.

3.5.12. Ban Trợ lý và Thư ký

Chức năng

- Tham mưu hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong việc hoạch định và triển khai các chiến lược mục tiêu, giải pháp và kế hoạch phát triển kinh doanh của Công ty.
- Tham mưu và giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc trong công tác điều hành công việc thuộc thẩm quyền của Ban Tổng Giám đốc.
- Đầu mối thông tin giữa Ban Tổng Giám đốc với các đơn vị trong Công ty.
- Tổ chức, thực hiện nghiệp vụ thư ký cho Ban Tổng Giám đốc.

Nhiệm vụ

- Tham mưu Tổng Giám đốc, hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong việc hoạch định và triển khai các chiến lược mục tiêu, giải pháp và các kế hoạch kinh doanh của Công ty và của từng Đơn vị.
- Sắp xếp, triển khai các chính sách/ kế hoạch phát triển kinh doanh từ Ban Tổng Giám đốc đến các Đơn vị. Hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong việc điều hành, giám sát, đôn đốc các Đơn vị trong việc triển khai các mục tiêu, kế hoạch theo chức năng đã được phân công.
- Tổng hợp đánh giá và lập báo cáo về tình hình hoạt động của Công ty và các Đơn vị thông qua các báo cáo của từng Đơn vị từ đó tham mưu kịp thời cho Ban Tổng Giám đốc các giải pháp để đảm bảo công việc được thực hiện mang lại hiệu quả cao nhất.
- Tham gia cùng Ban Tổng Giám đốc trong công tác đối nội/ đối ngoại và giữ gìn hình ảnh Công ty, tham dự và hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong các buổi gặp gỡ, giao thương đối với đối tác, khách hàng.
- Truyền đạt, phổ biến, cụ thể hóa các chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc cho các Đơn vị trong Công ty.
- Điều phối, đôn đốc và kiểm soát tiến độ các Đơn vị thực hiện chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc.
- Tổng hợp các báo cáo phục vụ cho công việc của Ban Tổng Giám đốc.
- Tiếp nhận, sắp xếp, rà soát, kết hợp thực hiện chức năng tham mưu để phản hồi và/ hoặc trình Tổng Giám đốc phê duyệt các hồ sơ, tờ trình từ các Đơn vị.
- Tổng hợp và điều phối lịch làm việc của Ban Tổng Giám đốc.
- Phối hợp với Đơn vị có liên quan sắp xếp các chuyên công tác của Ban Tổng Giám đốc.
- Xây dựng và chuẩn hóa nghiệp vụ thư ký Công ty.
- Thực hiện công tác văn thư, lưu trữ và công tác thư ký cho hoạt động của Ban Tổng Giám đốc.

4. **Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại**
- 4.1. **Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 16/11/2020**

Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần

STT	Cổ đông	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	SLCP nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh; Đại diện vốn: Nguyễn Đình Trung	0305410561	110-112 Đường Trần Quốc Toản, Phường 07, Quận 3, Tp.HCM	8.265.625	25,00%
2	Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land Đại diện vốn: Nguyễn Nam Hiền	0302588518	110-112 Đường Trần Quốc Toản, Phường 07, Quận 3, Tp.HCM	7.935.000	24,00%
3	Nguyễn Đình Trung	024863825	436B/47 Đường 3/2, Phường 12, Quận 10, Tp.HCM	5.554.500	16,80%
Tổng cộng				21.755.125	65,80%

Nguồn: Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

- 4.2. **Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ**

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons đăng ký thành lập lần đầu dưới hình thức công ty cổ phần ngày 28/8/2010 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305371707 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Theo quy định tại Điều 119 Luật Doanh nghiệp, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được

bãi bỏ sau thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (từ ngày 28/8/2010 đến ngày 28/8/2013). Do đó bản cáo bạch này sẽ không đề cập tới danh sách cổ đông sáng lập.

4.3. Cơ cấu cổ đông

Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại ngày 16/11/2020

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tổng giá trị (đồng)	Tỷ lệ
1	Trong nước	1.209	32.921.999	329.219.990.000	99,58%
	Tổ chức	19	16.200.836	162.008.360.000	49,00%
	Cá nhân	1.190	16.721.163	167.211.630.000	50,58%
2	Nước ngoài	18	140.222	1.402.220.000	0,42%
	Tổ chức	7	138.480	1.384.800.000	0,41%
	Cá nhân	11	1.742	17.420.000	0,01%
3	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-
	Tổng cộng	1.227	33.062.221	330.622.210.000	100%

Nguồn: Danh sách người sở hữu chứng khoán do VSD cấp

5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành, những Công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành

5.1. Công ty mẹ của tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons không có công ty mẹ và không có công ty nào nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty.

5.2. Danh sách các Công ty con, công ty liên kết của tổ chức phát hành

Tính đến ngày 30/9/2020, Công ty có 1 Công ty con và không có Công ty liên kết.

Bảng 4: Danh sách các công ty con

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Tỷ lệ Vốn góp của HTN
1	Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu	207C Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản, Quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng đất hoặc đi thuê	300	95,24%

Nguồn: Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

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	Vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ (đồng)	Phương thức tăng vốn
Năm 2010	-	5.000.000.000	Vốn thành lập
Lần 1: Năm 2012	95.000.000.000	100.000.000.000	Phát hành cổ phần riêng lẻ
Lần 2: Năm 2016	100.000.000.000	200.000.000.000	Phát hành cổ phần riêng lẻ
Lần 3: Năm 2017	50.000.000.000	250.000.000.000	Phát hành cổ phần riêng lẻ
Lần 4: Tháng 12/2018	37.499.240.000	287.499.240.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức
Lần 5: Tháng 10/2019	43.122.970.000	330.622.210.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức

Nguồn: Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

6.1. Tăng vốn lần 1

Năm 2012 tăng vốn từ 5.000.000.000 đồng lên 100.000.000.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phần riêng lẻ

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 48/QĐ-XDHT/2012 ngày 06/9/2012
- Vốn điều lệ trước phát hành: 5.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 100.000.000.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 9.500.000 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần riêng lẻ

6.2. Tăng vốn lần 2

Năm 2016 tăng vốn từ 100.000.000.000 đồng lên 200.000.000.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phần riêng lẻ

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 48/QĐ-XDHT/2012 ngày 06/9/2012
- Vốn điều lệ trước phát hành: 100.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 200.000.000.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 10.000.000 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần riêng lẻ

6.3. Tăng vốn lần 3

Năm 2017 tăng vốn từ 200.000.000.000 đồng lên 250.000.000.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phần riêng lẻ

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
- Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 06/NQ-HTI-2017 ngày 27/7/2017 và Nghị quyết HĐQT số 10/NQ-HĐQT-2017 ngày 10/08/2017
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần riêng lẻ

- Vốn điều lệ trước phát hành: 200.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 250.000.000.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Giá chào bán: 15.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 5.000.000 cổ phần
- Tổng khối lượng vốn huy động (theo mệnh giá): 50.000.000.000 đồng
- Mục đích phát hành: Bổ sung vốn hoạt động
- Thời gian phát hành: Trong quý III năm 2017
- Tổng số tiền huy động được: 75.000.000.000 đồng

PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 06/NQ-HTI-2017 ngày 27/7/2017 về việc thông qua Phương án phát hành tăng vốn điều lệ, giá trị thu về sau đợt chào bán là 75.000.000.000 đồng, trong đó:

- Bổ sung vào nguồn vốn điều lệ đăng ký của Công ty: 50.000.000.000 đồng
- Bổ sung vào nguồn vốn lưu động và chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty: 25.000.000.000 đồng

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Đến hết tháng 8 năm 2017, Công ty đã sử dụng số tiền huy động đúng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 06/NQ-HTI-2017 ngày 27/7/2017 và Nghị quyết HĐQT số 10/NQ-HĐQT-2017 ngày 10/08/2017 như sau:

STT	Nội dung	Số tiền (đồng)
I	Tổng số tiền huy động từ cổ phần chào bán	75.000.000.000
II	Tiến độ sử dụng vốn đến ngày 15/8/2017	
	Vốn góp sử dụng thanh toán cho các nhà thầu phụ của một số dự án sau:	
1	510 Kinh Dương Vương	289.871.249
2	An Lạc	4.870.196.358
3	Âu Cơ	4.029.986.834
4	Bàu Sen	6.218.167.867
5	Chương Dương	55.656.360
6	Đặng Văn Bi	9.590.684.242

7	Golden Bay	392.961.678
8	Him Lam	2.773.674.221
9	Khách sạn Tam Quan	3.859.951.190
10	Lũy Bán Bích	130.029.478
11	Nguyễn Xí	2.186.856.179
12	Phát Đạt	717.235.202
13	Phổ Quang	14.040.688.596
14	Phú Mỹ 2	10.596.064.000
15	Quy Nhơn	110.037.500
16	Thủ Đức House	20.302.231.057
17	Tín Nghĩa	4.491.300.791
18	Trung Sơn 1,2	15.805.483
18	Trung Sơn 3,4	6.235.023.410
	Tổng cộng tiền chi góp vốn theo Công trình	90.906.421.695

6.4. Tăng vốn lần 4

Tháng 12/2018 tăng vốn từ 250.000.000.000 đồng lên 287.499.240.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
- Căn cứ phát hành:
 - Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/6/2018
 - Công văn số 7685/UBCK-QLCB ngày 21/11/2018 của UBCKNN về việc đã nhận được tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu trả cổ tức
- Vốn điều lệ trước phát hành: 250.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 287.499.240.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 3.749.924 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức

6.5. Tăng vốn lần 5

Tháng 10/2019 tăng vốn từ 287.499.240.000 đồng lên 330.622.210.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức

- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
- Căn cứ phát hành:
 - Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/4/2019
 - Công văn số 5518/UBCK-QLCB ngày 12/9/2019 của UBCKNN về việc đã nhận được tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu trả cổ tức
- Vốn điều lệ trước phát hành: 287.499.240.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 330.622.210.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng cổ phần phát hành: 4.312.297 cổ phần
- Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức

7. Hoạt động kinh doanh

7.1. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

7.1.1. Hoạt động kinh doanh chính

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.

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.

7.1.2. Các Công trình của Công ty

Với đội ngũ lãnh đạo, kiến trúc sư, kỹ sư, cán bộ kỹ thuật, công nhân giỏi, giàu kinh nghiệm cùng thế mạnh về công nghệ và kỹ thuật, Hưng Thịnh Incons đã tạo nên những nét đặc trưng cho các công trình từ cao ốc văn phòng, căn hộ chung cư và biệt thự nghỉ dưỡng... Một số công trình tiêu biểu của Công ty:

Bảng 5: Một số công trình tiêu biểu Công ty đã và đang thực hiện

STT	Dự án/ Công trình đã và đang thi công	Địa chỉ	Giá trị tổng thầu (triệu đồng)	Sản phẩm cung cấp	Chủ đầu tư	Thời gian hoàn thành
I. CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH: 15 DỰ ÁN						
1	Thiên Nam Apartment	7A/162 Thành Thái, Phường 14, Quận 10, TP.HCM	59.000	Tổng thầu thi công dự án	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nam Hưng Thịnh	Tháng 8/2011
2	Căn hộ 27 Trường Chinh, Phường Tân Thới Nhất, Quận 12, TP.HCM (Chung cư Kim Tâm Hải)	27 Trường Chinh, Phường Tân Thới Nhất, Quận 12, TP.HCM	43.765	Tổng thầu thi công dự án	Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải	Tháng 5/2014

STT	Dự án/ Công trình đã và đang thi công	Địa chỉ	Giá trị tổng thầu (triệu đồng)	Sản phẩm cung cấp	Chủ đầu tư	Thời gian hoàn thành
3	Chung cư cao tầng 91 Phạm Văn Hai (Central Plaza)	91 Phạm Văn Hai, Phường 3, Quận Tân Bình, TP.HCM	150.000	Tổng thầu thi công dự án	Công ty Cổ phần Vật tư Xuất nhập khẩu Tân Bình (Tamexim)	Tháng 5/2015
4	Căn hộ 8X Plus, Trường Chinh, Quận 12	Số 22 Trường Chinh, Phường Tân Thới Nhất, Quận 12, TP.HCM	329.160	Nhận thi công tổng dự án	Công ty TNHH Xây dựng – Thương Mại – Dịch vụ Thọ Nam Sang	Tháng 10/2016
5	Vũng Tàu Melody	Phường Thắng Tam, TP.Vũng Tàu	439.427	Nhận thi công tổng dự án	Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Tháng 4/2018
6	Citizen Trung Sơn	Đường số 9A, Khu dân cư Trung Sơn, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP.HCM	106.139	Nhận thi công tổng dự án	Công ty TNHH Đầu tư Việt Tâm	Tháng 5/2018

STT	Dự án/ Công trình đã và đang thi công	Địa chỉ	Giá trị tổng thầu (triệu đồng)	Sản phẩm cung cấp	Chủ đầu tư	Thời gian hoàn thành
7	Căn hộ Florita	Lô A1, Khu đô thị Him Lam, Phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM	724.542	Tổng thầu thi công xây dựng	Công ty Cổ phần Khải Huy Quân	Tháng 5/2018
8	Melody Residence Cao ốc – Chung cư – Văn phòng – Trung tâm thương mại	16 Âu Cơ, Phường Tân Sơn Nhì, Quận Tân Phú, TP.HCM	671.568	Tổng thầu thi công xây dựng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Tháng 5/2018
9	Khu cao ốc văn phòng và căn hộ chung cư Sky Center	10 Phở Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.HCM	1.002.033	Tổng thầu thi công xây dựng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Tháng 5/2018
10	Moonlight Park View	Đường số 7, Phường An Lạc A, Quận Bình Tân, TP.HCM	459.866	Tổng thầu thi công xây dựng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Tháng 10/2018
11	Căn hộ 9View Apartment	Phường Phước Long B, Quận 9, TP.HCM	647.452	Tổng thầu thi công xây dựng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Tháng 10/2018

STT	Dự án/ Công trình đã và đang thi công	Địa chỉ	Giá trị tổng thầu (triệu đồng)	Sản phẩm cung cấp	Chủ đầu tư	Thời gian hoàn thành
12	Căn hộ Lavita Garden	Đường số 3, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, TP.HCM	554.386	Tổng thầu thi công xây dựng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Tháng 10/2018
13	Khu đô thị Hưng Thịnh - Golden Bay	Lô D16-D17 Khu du lịch Bắc Bán Đảo Cam Ranh, Khánh Hòa	758.851	Thi công hạng mục xây dựng cơ sở hạ tầng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Tháng 12/2018
14	SaiGonMia	Đường số 9A, Khu dân cư Trung Sơn, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP.HCM	1.539.188	Tổng thầu thi công xây dựng	Công ty TNHH Đầu tư Việt Tâm	Tháng 12/2018
15	Moonlight Residences	102 Đặng Văn Bi, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, TP.HCM	667.556	Tổng thầu thi công xây dựng	Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định	Tháng 1/2019

STT	Dự án/ Công trình đã và đang thi công	Địa chỉ	Giá trị tổng thầu (triệu đồng)	Sản phẩm cung cấp	Chủ đầu tư	Thời gian hoàn thành
II. CÁC DỰ ÁN ĐANG THI CÔNG: 15 DỰ ÁN						
1	Khu dân cư Hưng Thịnh – Quy Nhơn	Phường Ghềnh Ráng, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định	60.096	Tổng thầu thi công xây dựng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	
2	Q7 Boulevard	Đường Nguyễn Lương Bằng, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM	1.013.989	Tổng thầu thi công xây dựng	Công ty Cổ phần Khải Huy Quân	Tháng 03/2021
3	Q7 SaiGon Riverside Complex	Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	3.980.221	Tổng thầu thi công xây dựng	Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Tháng 06/2022
4	Lavita Charm	Đường số 1, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, TP.HCM	1.184.156	Tổng thầu thi công xây dựng	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát	Tháng 03/2021

STT	Dự án/ Công trình đã và đang thi công	Địa chỉ	Giá trị tổng thầu (triệu đồng)	Sản phẩm cung cấp	Chủ đầu tư	Thời gian hoàn thành
5	Moonlight Boulevard	510 Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, TP.HCM	701.028	Tổng thầu thi công xây dựng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Tháng 12/2020
6	Cam Ranh Mystery Villas	Lô D14b, khu du lịch Bắc Bán Đảo Cam Ranh, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa	1.437.394	Tổng thầu thi công xây dựng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Tháng 12/2020
7	Richmond City	207C Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, TP.HCM	1.032.382	Nhà thầu thi công xây dựng	Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu	Tháng 12/2020
8	Khu du lịch tại Quy Nhơn	-	Dự kiến: 3.000.000	Tổng thầu dịch vụ tư vấn, thiết kế đầu tư và thi công xây dựng	-	Tháng 06/2022 (dự kiến)

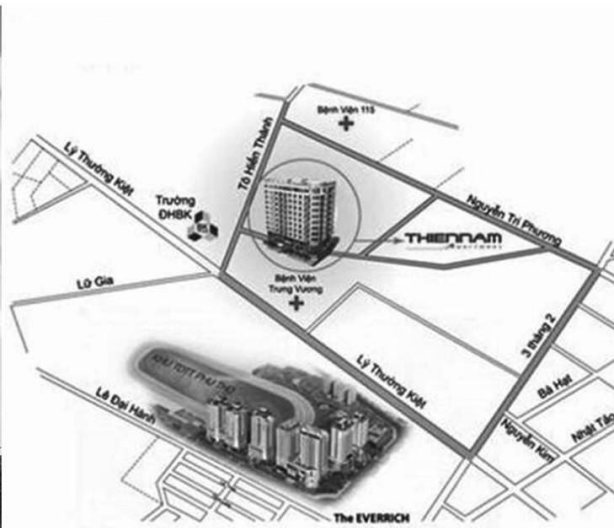
STT	Dự án/ Công trình đã và đang thi công	Địa chỉ	Giá trị tổng thầu (triệu đồng)	Sản phẩm cung cấp	Chủ đầu tư	Thời gian hoàn thành
9	Vũng Tàu Pearl	18 Thi Sách, Phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu	2.199.358	Tổng thầu thi công xây dựng	Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Tháng 11/2022
10	Quy Nhơn Melody (Khu căn hộ khách sạn Kim Cúc)	Lô DV2, thuộc khu đô thị DV TM phía tây đường An Dương Vương, P. Nguyễn Văn Cừ, TP. Quy Nhơn, T. Bình Định	647.125	Tổng thầu thi công xây dựng	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc Kim Cúc	Tháng 07/2022
11	Quy Nhơn Melody (Khu căn hộ khách sạn BMC)	Lô DV3, Thuộc Khu Đô Thị DV TM Phía Tây Đường An Dương Vương, P. Nguyễn Văn Cừ, TP. Quy Nhơn, T. Bình Định.	628.113	Tổng thầu thi công xây dựng	Công ty CP Đầu tư KD địa ốc BMC Quy Nhơn	Tháng 07/2022
12	Grand Center Quy Nhơn	Số 01, Nguyễn Tất Thành, P. Lý Thường Kiệt, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định	1.049.397	Tổng thầu thi công xây dựng	Công ty Cổ phần dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn	Tháng 01/2023

STT	Dự án/ Công trình đã và đang thi công	Địa chỉ	Giá trị tổng thầu (triệu đồng)	Sản phẩm cung cấp	Chủ đầu tư	Thời gian hoàn thành
13	Hồ Tràm Complex	Đường Ven Biển, xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	2.598.762	Tổng thầu thi công xây dựng	Công Ty TNHH Du Lịch Minh Tuấn Sông Ray	Tháng 08/2023
14	New Galaxy	Đường Thống Nhất, Phường Đông Hòa, TP. Dĩ An, tỉnh Bình Dương	1.912.833	Tổng thầu thi công xây dựng	Công Ty TNHH Đại Phúc	Tháng 10/2023
15	Dự án căn hộ tại Quy Nhơn	-	Dự kiến: 220.000	Tổng thầu thi công xây dựng	-	Tháng 12/2022 (dự kiến)

Nguồn: Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

7.2. Một số dự án tiêu biểu đã hoàn thành

7.2.1. Công trình “Thiên Nam Apartment, Quận 10, TP.HCM”



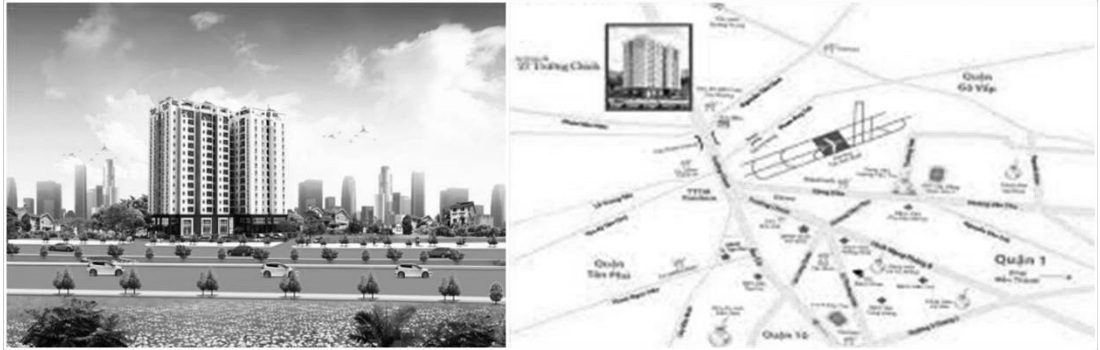
7.2.1.1. Tổng quan

Dự án Thiên Nam Apartment tọa lạc ngay trung tâm hành chính Quận 10, giao thông thuận tiện là giao điểm của các Quận 5, 6, 10, 11 và Tân Bình. Các tiện ích và dịch vụ như đến Sân bay Tân Sơn Nhất, trường chuyên Lê Hồng Phong, Trường Đại học Bách Khoa, Bệnh viện Chợ Rẫy, Trung tâm thương mại An Đông và Chợ Lớn, khu vui chơi giải trí Kỳ Hòa, khu thể dục thể thao Phú Thọ.

7.2.1.2. Thông tin dự án

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nam Hưng Thịnh
(đơn vị liên doanh giữa Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Hưng Thịnh và Công ty CP Xuất nhập khẩu Thiên Nam)
- Vị trí : 7A/162 Thành Thái, Phường 14, Quận 10, TP.HCM
- Diện tích đất : 1.204,30m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: căn hộ
 - Diện tích xây dựng: 4.874m²
 - Số tầng: 10 tầng
 - Số lượng căn hộ: 50 căn
 - Diện tích trung bình mỗi căn hộ: từ 93,4m² đến 126,5m²

7.2.2. Công trình “Căn hộ 27 Trường Chinh, Phường Tân Thới Nhất, Quận 12, TP.HCM”



7.2.2.1. Tổng quan

Căn hộ 27 Trường Chinh có 4 mặt tiền, một mặt hướng Đông là đường Trường Chinh, ba mặt còn lại là đường nội bộ rộng 15m được trồng cỏ và cây xanh với không gian thoáng mát. Tiện ích khu vực có Siêu thị Coop Mart (1,5 km), Quốc lộ 1A (1 km), Siêu thị BigC Cộng Hòa (1,5 km), Sân bay Tân Sơn Nhất (5 km) và cách Trung tâm Quận 1 (9 km).

7.2.2.2. Thông tin dự án

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải
- Vị trí : Số 27 đường Trường Chinh, Phường Tân Thới Nhất, Quận 12, TP.HCM
- Diện tích đất : 3.141,1m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: căn hộ
 - Diện tích sàn xây dựng: 22.682,4m²
 - Số tầng: 16 tầng (2 tầng thương mại và 14 tầng căn hộ)
 - Số lượng căn hộ: 168 căn
 - Diện tích trung bình mỗi căn hộ: từ 69,8m² đến 116,4m²

7.2.3. Công trình "Chung cư cao tầng tại 91 Phạm Văn Hai"



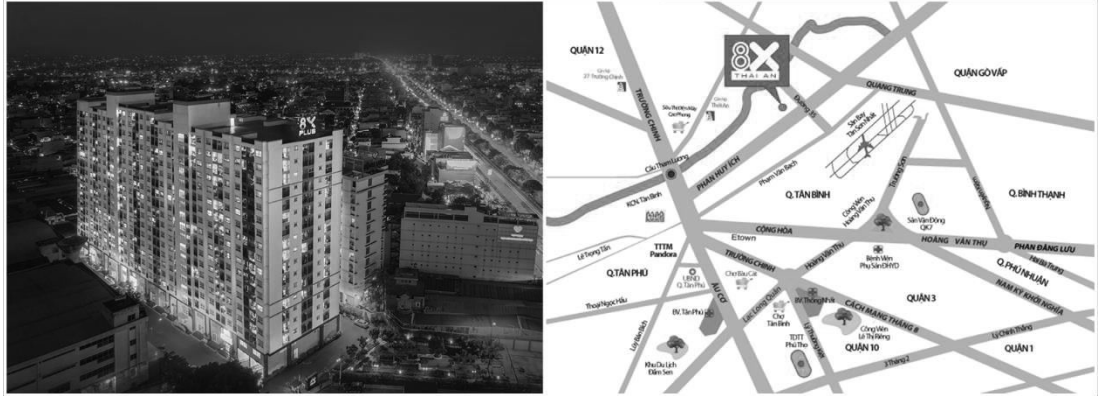
7.2.3.1. Tổng quan

Dự án nằm đối diện chợ Phạm Văn Hai là khu vực sầm uất nhất Quận Tân Bình, gần Quận 3 và Quận 10. Xung quanh dự án là khu dân cư hiện hữu; tiện ích trong khu vực gồm công viên Hoàng Văn Thụ (900 m), trường học, bệnh viện Đại học Y dược (900 m), bệnh viện Thống Nhất (1,5 km), sân bay Tân Sơn Nhất (2,5 km), khu thể dục thể thao Sân vận động Quân khu 7 (1 km).

7.2.3.2. Thông tin dự án

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Vật tư Xuất nhập khẩu Tân Bình (Tamexim)
- Vị trí : 91 Phạm Văn Hai, Phường 3, Quận Tân Bình, TP.HCM
- Diện tích đất : 3.141,1m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: Căn hộ, Thương mại, Dịch vụ tổng hợp
 - Diện tích sàn xây dựng: 2.581m²
 - Số tầng: 19 tầng
 - Số lượng căn hộ: 172 căn
 - Diện tích trung bình mỗi căn hộ: từ 54m² đến 106,2m²

7.2.4. Công trình “Căn hộ 8X Plus, Trường Chinh, Quận 12, TP.HCM”



7.2.4.1. Tổng quan

Dự án 8X Plus tọa lạc tại đường Trường Chinh, một trong những tuyến đường lưu thông chính của TP.HCM. Ngoài ra, dự án còn được bao bọc bởi những tuyến đường lớn, có ảnh hưởng đến tầm phát triển kinh tế như: gần tuyến tàu điện ngầm Metro - Bến Thành, nút giao thông trọng điểm kết nối miền Đông - miền Tây, gần Sân bay Quốc tế Tân Sơn Nhất. Từ đây, mất khoảng 20 phút đến trung tâm thành phố, đồng thời dễ dàng di chuyển đến các quận lân cận.

7.2.4.2. Thông tin dự án

- Chủ đầu tư : Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Thọ Nam Sang
- Vị trí : Số 22 đường Trường Chinh, Phường Tân Thới Nhất, Quận 12, TP.HCM
- Diện tích đất : 7.059m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: Căn hộ
 - Diện tích sàn xây dựng: 2.817m²
 - Số tầng: 19 tầng (2 tầng thương mại và 17 tầng căn hộ)
 - Số lượng căn hộ: 551 căn
 - Diện tích trung bình mỗi căn hộ: từ 54,89m² đến 75,73m²

7.2.5. Công trình “Vũng Tàu Melody”



7.2.5.1. Tổng quan

Dự án căn hộ Vũng Tàu Melody là một trong những dòng căn hộ nghỉ dưỡng. Dự án nằm tại cửa ngõ vào Thành phố Vũng Tàu, từ TP.HCM mất 1 giờ 30 phút di chuyển bằng đường bộ theo cao tốc Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây, hoặc 1 giờ 15 phút bằng tàu cánh ngầm.

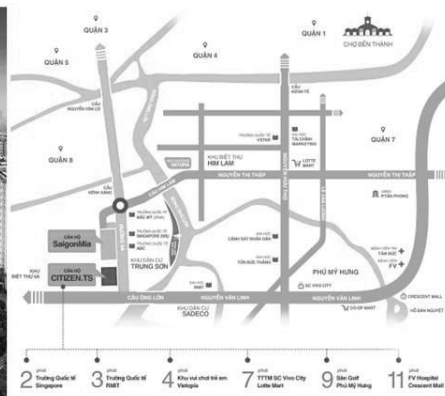
Dự án sở hữu vị trí lý tưởng, ngay góc hai mặt tiền đường Võ Thị Sáu và Hoàng Hoa Thám, vừa nằm ngay trung tâm Thành phố Vũng Tàu, dễ dàng tiếp cận bến tàu cánh ngầm, Trung tâm thương mại Imperial Plaza, siêu thị Lotte Mart, siêu thị Coop Mart, siêu thị điện máy Nguyễn Kim, chợ Vũng Tàu, bến xe, bệnh viện, Quảng trường Bãi Sau, Công viên Bãi Trước, các danh lam thắng cảnh nổi tiếng, kề bên là Hồ Bàu Sen rộng hơn 18ha và thời gian đi bộ từ 5 phút là đến Bãi Sau.

Dự án tích hợp những tiện ích nội khu cao cấp như: trung tâm thương mại, nhà giữ trẻ, phòng tập gym, nhà hàng, café.

7.2.5.2. Thông tin dự án

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
- Vị trí : Góc đường Võ Thị Sáu - Hoàng Hoa Thám, Phường Thắng Tam, TP.Vũng Tàu
- Diện tích đất : 9.692,8m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: Căn hộ
 - Diện tích sàn xây dựng: 4.936,4m²
 - Số tầng: 26 tầng (5 tầng thương mại và 21 tầng căn hộ)
 - Số lượng căn hộ: 840 căn
 - Diện tích trung bình mỗi căn hộ: từ 48,94m² đến 108,08m²

7.2.6. Công trình “Citizen.TS - Khu dân cư Trung Sơn”



7.2.6.1. Tổng quan

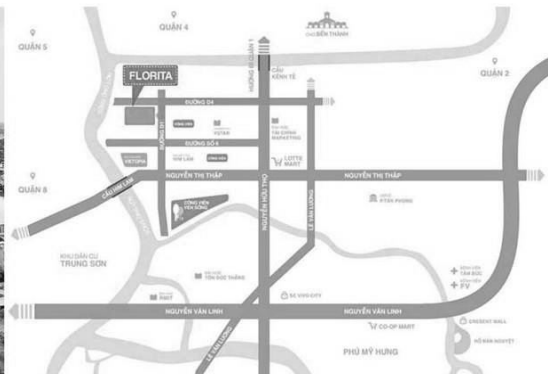
Dự án Citizen.TS nằm trên mặt tiền đường 9A – khu dân cư Trung Sơn, là trục đường chính liên kết các quận 7, quận 8, quận 5 và quận 4. Từ dự án, cư dân Citizen Trung Sơn dễ dàng di chuyển đến trung tâm thành phố và quận lân cận bằng những tuyến đường huyết mạch như 9A, Nguyễn Văn Linh, Nguyễn Văn Cừ, Khánh Hội, Lê Văn Lương, Cầu Kênh Tê.

Những tiện ích khu vực gồm có Lotte Mart (2,2km), Hệ thống trường Quốc tế ABC, Bắc Mỹ, Singapore (600m), Bệnh viện FV, Bệnh viện Tim Tâm Đức (4,5km), Đại học Quốc tế RMIT (800m), Phú Mỹ Hưng (3,6km), Coop Mart Phú Mỹ Hưng (3km) và Chợ Bến Thành (6km). Tiện ích nội khu của dự án gồm hồ bơi tràn bờ, phòng tập gym, nhà hàng, café shop, thương mại, phòng sinh hoạt cộng đồng, dịch vụ spa.

7.2.6.2. Thông tin dự án

- Chủ đầu tư : Công ty TNHH Đầu tư Việt Tâm
- Vị trí : Đường số 9A, Khu dân cư Trung Sơn, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP.HCM
- Diện tích đất : 3.830,8m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: Căn hộ
 - Diện tích sàn xây dựng: 1.456m²
 - Số tòa tháp: 02 tòa
 - Số tầng: 15 tầng (1 tầng trệt và 1 tầng lửng Trung tâm thương mại và 13 tầng căn hộ)
 - Số lượng căn hộ: 169 căn
 - Diện tích trung bình mỗi căn hộ: từ 81,77m² đến 170,4m²

7.2.7. Công trình “Căn hộ Florita – Quận 7”



7.2.7.1. Tổng quan

Căn hộ Florita nằm trong quần thể Khu đô thị Him Lam Kênh Tẻ. Khu đô thị này được bao bọc bởi 3 nhánh sông Ông Lớn, sông Rạch Bàng, sông Ông Đội. Cư dân căn hộ Florita được tận hưởng bầu không khí trong lành, cảnh quan công viên dọc bờ sông và hồ sinh thái.

Giao thông thuận lợi, khi căn hộ Florita nằm gần ngay giao lộ Nguyễn Thị Thập - Nguyễn Hữu Thọ. Từ đây kết nối ra các đường Nguyễn Văn Linh, Lê Văn Lương rất dễ dàng. Cư dân tại căn hộ Florita cũng chỉ cần qua cầu Him Lam là đi tới Khu dân cư Trung Sơn, qua cầu Nguyễn Văn Cừ tới Quận 5.

Căn hộ Florita nằm ngay trong khuôn viên Khu đô thị Him Lam Kênh Tẻ, ngay trung tâm Quận 7, nằm giữa Phú Mỹ Hưng (2km) và Quận 1 (4km) nên hạ tầng hoàn chỉnh. Trong vòng bán kính 2 km từ căn hộ Florita, đầy đủ các trường học từ mầm non, tiểu học, cấp 2, cấp 3, đại học (cả công lập và dân lập). Với 60% diện tích dành cho không gian xanh, tiện ích nội khu gồm hồ bơi, công viên, hệ thống Shophouse, trung tâm thương mại, Cafe, Spa, Gym ngay trong khuôn viên căn hộ.

7.2.7.2. Thông tin dự án

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Khải Huy Quân
- Vị trí : Lô A1, Khu đô thị Him Lam, phường Tân Hưng, Quận 7, Tp.HCM
- Diện tích đất : 10.451,5m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: Căn hộ
 - Diện tích sàn xây dựng: 4.136,24m²
 - Số tòa tháp: 4 tòa
 - Số tầng: 19 tầng
 - Số lượng căn hộ: 570 căn
 - Diện tích trung bình mỗi căn hộ: từ 57m² đến 103,49m²

7.2.8. Công trình “Melody Residence”



7.2.8.1. Tổng quan

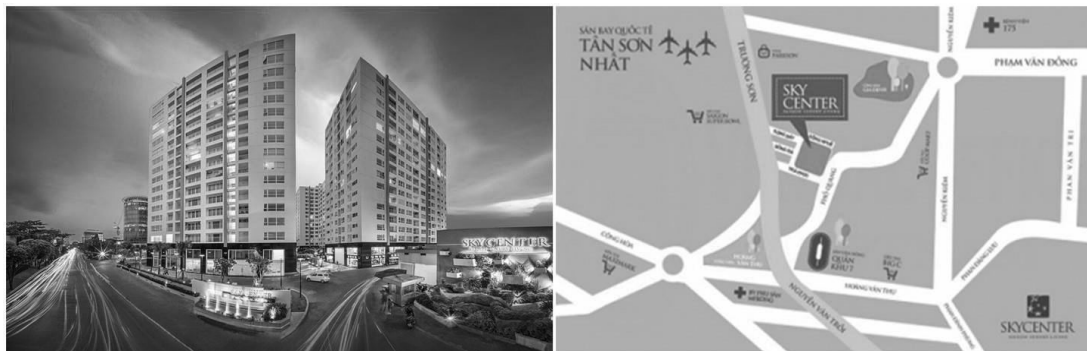
Sở hữu vị trí đẹp trong khu dân cư hiện hữu, Melody Residences tọa lạc ngay mặt tiền đường Âu Cơ – kết nối Quận Tân Bình, Quận Tân Phú, Quận 10 và Quận 11. Đường Âu Cơ liên kết với các tuyến đường lớn Trường Chinh, Lũy Bán Bích, Thoại Ngọc Hầu, Lạc Long Quân. Từ đây, cư dân dễ dàng tận hưởng các tiện ích khu vực cũng như kết nối đến trung tâm thành phố và các quận lân cận trên những tuyến đường huyết mạch như Trường Chinh, Cộng Hòa và 3/2.

Tiện ích khu vực gồm Co.op Mart BMC, Lotte Mart Tân Bình, Pandora City, E.Town, Bệnh viện Quận Tân Phú, Đại học Kinh tế Tài chính, Công viên Đầm Sen, Sân bay Tân Sơn Nhất.

7.2.8.2. Thông tin dự án

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
- Vị trí : Số 16 Âu Cơ, Phường Tân Sơn Nhì, Quận Tân Phú, TP.HCM
- Diện tích đất : 10.707m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: Căn hộ
 - Diện tích sàn xây dựng: 4.003,02m²
 - Số tòa tháp: 2 tòa
 - Số tầng: 19 tầng
 - Số lượng căn hộ: 704 căn, 37 căn hộ tầng trệt + lửng
 - Diện tích trung bình mỗi căn hộ: từ 68,92m² đến 96,84m²

7.2.9. Công trình “Sky Center”



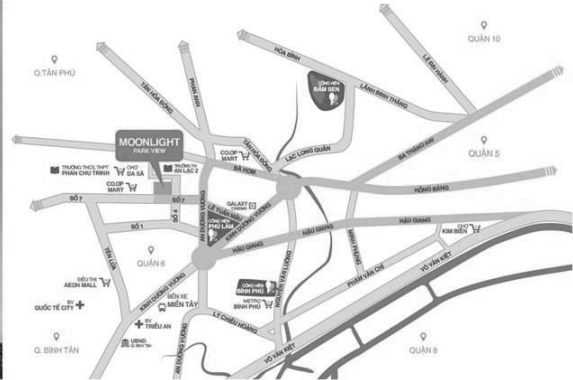
7.2.9.1. Tổng quan

Sky Center gồm 04 block (03 block căn hộ và 01 block officetel) được thiết kế theo phong cách hiện đại, kết hợp nghệ thuật tạo hình cảnh quan và bố trí hợp lý giúp các tất cả các căn hộ đều có tầm nhìn thoáng đãng.

7.2.9.2. Thông tin dự án

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
- Vị trí : Số 10 Phổ Quang, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.HCM
- Diện tích đất : 11.997,2m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: Căn hộ, Trung tâm thương mại, Office-tel, Shop house
 - Diện tích sàn xây dựng: 101.219,3m²
 - Số tầng: 18 tầng và 2 tầng hầm
 - Số lượng căn hộ: 495 căn
 - Office-tel: 360 căn (33,2m² – 69,93m²)
 - Diện tích trung bình mỗi căn hộ: từ 73,43m² đến 139,2m²

7.2.10. Công trình “Căn hộ Moonlight Park View, Quận Bình Tân, TP.HCM”



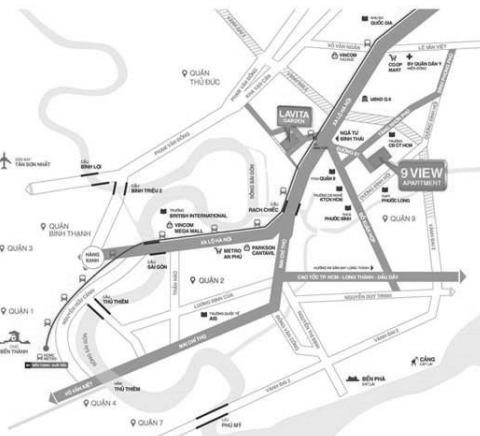
7.2.10.1. Tổng quan

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.

7.2.10.2. Thông tin dự án

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Tập đoàn 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: 58.151,11m²
 - Số block: 03
 - Số tầng: 19 tầng
 - Số lượng căn hộ: 463 căn hộ (diện tích từ 51,14m² đến 119,83m²), 38 căn office-tel, 34 căn trệt thương mại

7.2.11. Công trình “9View Apartment”



7.2.11.1. 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 6.000m²; trung tâm thương mại, nhà trẻ, phòng gym, spa, đường nội khu được thiết kế sân vườn tạo không gian thoáng mát.

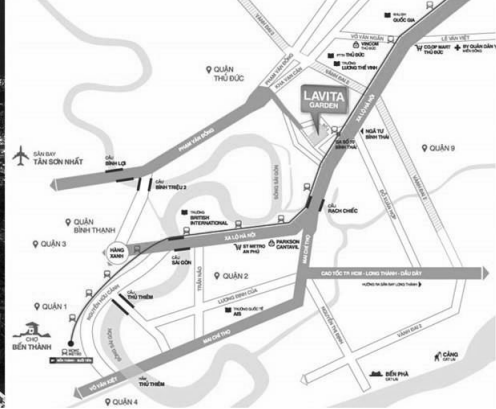
Dự án tọa lạc tại đường Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long B, Quận 9. Từ dự án dễ dàng tiếp cận tuyến đường chính Xa lộ Hà Nội, Vành đai 2, Cách ga Bình Thái (Ga số 10) của tuyến Metro Bến Thành – Tham Lương 1km. Di chuyển đến các khu vực lân cận nhanh chóng: Quận 2 (9 phút), Trung tâm Phú Mỹ Hưng (15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

7.2.11.2. Thông tin dự án

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
- Vị trí : Đường Tăng Nhơn Phú, phường Phước Long B, Quận 9, TP.HCM
- Diện tích đất : 12.627m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: Căn hộ
 - Diện tích xây dựng: 5.053m²
 - 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 58,1m² đến 86,98m²

7.2.12. Công trình “Căn hộ Lavita Garden – Quận Thủ Đức”



7.2.12.1. Tổng quan

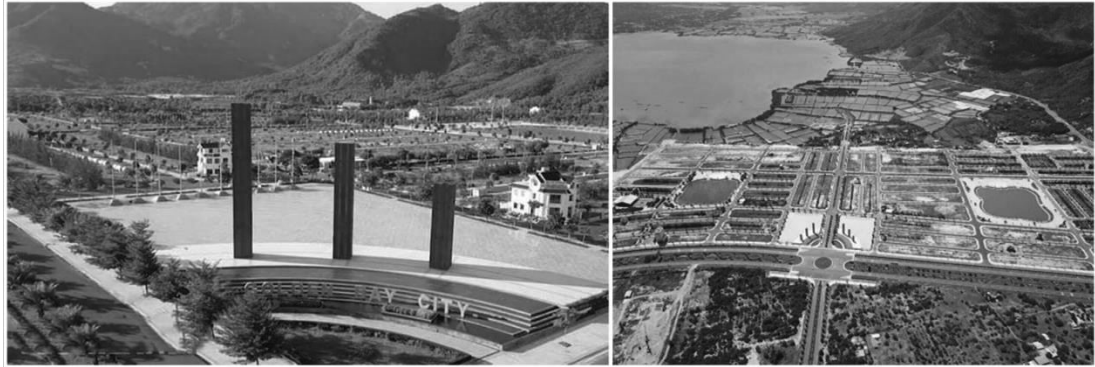
Dự án sẽ xây dựng 2 tòa tháp tiêu chuẩn quốc tế với tổng diện tích sàn hơn 32.000m², bao gồm khu thương mại, căn hộ cao cấp. Căn hộ Lavita Garden được thiết kế với tiêu chí bền vững và không gây ảnh hưởng xấu đến môi trường. Toàn bộ khu phức hợp, từ khu thương mại đến khu căn hộ, được thiết kế với chủ 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.

7.2.12.2. Thông tin dự án

Chủ đầu tư	: Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
Vị trí	: Đường số 3, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, TP.HCM
Diện tích đất toàn khu	: 15.314,5m ²
Diện tích khu đất chung cư	: 9.581,70m ²
Quy mô dự án	: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 51,10m² đến 71,68m²

7.2.13. Công trình “Khu đô thị Golden Bay” tại Cam Ranh, Nha Trang



7.2.13.1. 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, Mía, 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.

7.2.13.2. Thông tin dự án

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Tập đoàn 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: 28,8 ha
 - 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)

7.2.14. Công trình “SaigonMia - Trung Sơn”



7.2.14.1. 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.

7.2.14.2. Thông tin dự án

- Chủ đầu tư : Công ty TNHH Đầu tư Việt Tâm
- Vị trí : Đường số 9A, Khu dân cư Trung Sơn, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh TP.HCM
- Diện tích đất : 13.220m²
- 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 49,83m² đến 83,05m²

7.2.15. Công trình “Moonlight Residences - Quận Thủ Đức, TP.HCM”



7.2.15.1. Tổng quan

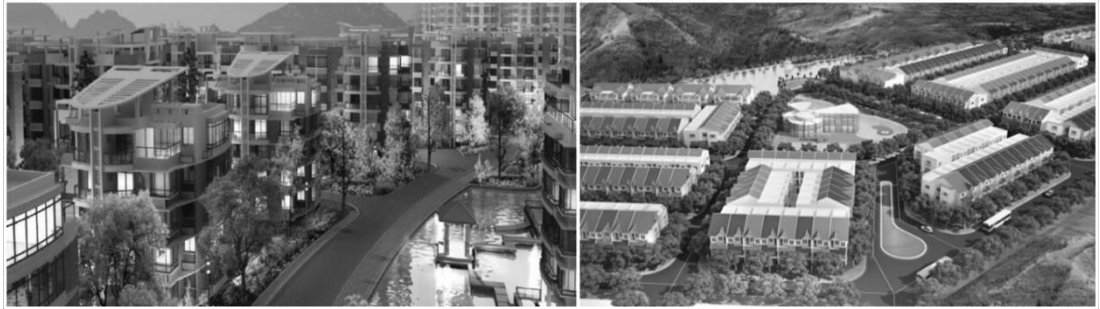
Moonlight Residences tọa lạc tại khu vực phía Đông TP.HCM, ngay góc 02 mặt tiền đường Đặng Văn Bi và Dân Chủ. Dự án nằm liền kề trạm dừng chân số 10 của tuyến tàu điện ngầm Metro số 1. Thuận tiện di chuyển về khu vực trung tâm bằng 2 tuyến đường lớn là Xa lộ Hà Nội (Quận 1) và Phạm Văn Đồng (Sân bay 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.

7.2.15.2. Thông tin dự án

- 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: 3.677m²
 - 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 49,09m² đến 102,22m²

7.3. Một số dự án tiêu biểu đang thi công

7.3.1. Công trình “Khu dân cư Hưng Thịnh - Quy Nhơn”



7.3.1.1. Tổng quan

Khu Dân Cư Hưng Thịnh (La Residence Hưng Thịnh) tọa lạc tại Phường Ghềnh Ráng, TP. Quy Nhơn có tổng diện tích 105.307m², 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.

7.3.1.2. Thông tin dự án

Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh

Vị trí : Phường Ghềnh Ráng, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định

Diện tích đất : 105.307m²

- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: nhà ở thấp tầng
 - Diện tích đất ở: 44.404,1m²
(Mật độ xây dựng: 60% - 90%)
 - Số tầng: 03 tầng (tầng cao xây dựng công trình dịch vụ: 1 tầng)
 - Số lượng Căn hộ: 502 căn
 - Diện tích trung bình mỗi căn hộ: từ 48m² đến 282,3m²

7.3.2. Công trình “Q7 Boulevard, Quận 7, TP.HCM”



7.3.2.1. Tổng quan

Căn hộ Quận 7 Boulevard nằm trên mặt tiền đường Nguyễn Lương Bằng (60m), trong lòng Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Quận 7. Chính nhờ vị trí đặc địa đó, khách hàng có thể tận hưởng mọi tiện ích cao cấp, đầy đủ tại trung tâm quận 7. Dự án Quận 7 Boulevard nổi lên như một biểu tượng của phong cách sống đẳng cấp tại khu Nam Sài Gòn. Từ Căn hộ Quận 7 cư dân dễ dàng kết nối ngay đến mọi tiện ích Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Khu phức hợp Saigon Peninsula, qua Quận 4 chỉ 5 phút di chuyển và Trung tâm Quận 1 chỉ trong vòng 10 phút.

7.3.2.2. Thông tin dự án

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Khải Huy Quân
- Vị trí : Đường Nguyễn Lương Bằng, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM
- Diện tích đất : 16.481,60m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: Căn hộ, Office-tel
 - Diện tích sàn xây dựng: 58.151,11m²
 - Số block: 04
 - Số tầng: 23 tầng + 1 tầng hầm + 2 tầng trung tâm thương mại
 - Số lượng: 1.008 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 50,53m² – 75,59m²

7.3.3. Công trình “Q7 SaiGon Riverside Complex, Quận 7, TP.HCM”



7.3.3.1. Tổng quan

Từ dự án Quận 7 Saigon Riverside, chỉ mất khoảng 15 phút để qua Quận 1, chưa tới 15 phút qua tuyến đường Nguyễn Lương Bằng – Nguyễn Thị Thập – Nguyễn Hữu Thọ và cầu Kênh Tẻ, qua Quận 2 chỉ 10 phút thông qua tuyến đường cầu Phú Mỹ, hoặc có thể theo tuyến đường dự án Cầu Thủ Thiêm 4 qua khu đô thị mới Thủ Thiêm 2, Liên kề Quận 4, và về Quận 3, Quận 5 chỉ 15 phút.

7.3.3.2. Thông tin dự án

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh
- Vị trí : Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM
- Diện tích đất : 75.224,5m²
- Quy mô dự án :
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ
 - Số tầng: 34 tầng và 1 tầng hầm
 - Số lượng Căn hộ: 3.580 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 53,2m² – 86,69m²

7.3.4. Công trình “Lavita Charm, Quận Thủ Đức, TP.HCM”



7.3.4.1. Tổng quan

Lavita Charm tọa lạc ngay ga số 10 – Bình Thái của tuyến metro được so sánh như tuyến giao thông huyết mạch của TP. HCM.

Từ dự án có thể đi bộ ra tuyến Metro và di chuyển vào Trung tâm Quận 1 chỉ 7 phút. Ngoài ra, căn hộ Lavita Charm Thủ Đức chỉ cách đường Phạm Văn Đồng – con đường song song với Xa lộ Hà Nội 3km, vậy nên chỉ mất 20 phút để di chuyển ra sân bay Tân Sơn Nhất, sang các Quận Gò Vấp, Tân Bình.

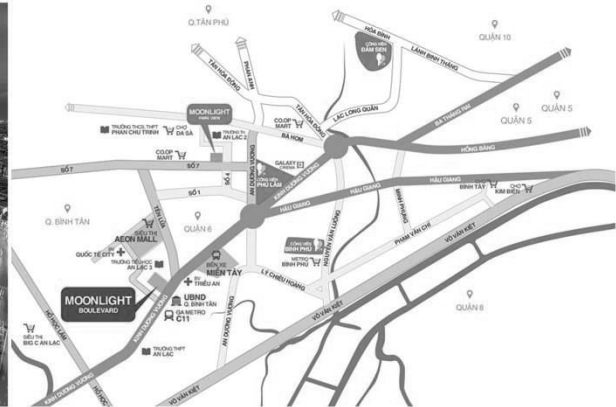
Đặc biệt hơn nữa, tuyến đường trọng điểm thành phố – Vành Đai 2 sẽ chạy ngang dự án. Đây là tuyến đường nằm trong chính sách dự án ưu tiên vốn của TP.HCM (giai đoạn 2016 – 2020). Căn hộ Lavita Charm cách Vành Đai 2 (Vành Đai Ngoài) 60m, đây là khoảng cách khá lý tưởng để tạo dải phân cách tiếng ồn và ngăn bụi, đồng thời thuận tiện để cư dân tại dự án di chuyển về hướng Đồng Nai, Bình Dương, Vũng Tàu,...

7.3.4.2. Thông tin dự án

- Chủ đầu tư : Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát
- Vị trí : Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, TP.HCM
- Diện tích đất : 14.852,6m²
- Quy mô dự án :
 - Loại hình đầu tư: Căn hộ
 - Số tòa tháp: 03 tòa

- Số tầng: 21 tầng và 1 tầng hầm
- Số lượng Căn hộ: 939 căn
- Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: 49,3m² – 90,86m²

7.3.5. Công trình “Moonlight Boulevard, Quận Bình Tân, TP.HCM”



7.3.5.1. Tổng quan

Được xây dựng trên khu đất có tổng diện tích 8.280,3m² với mật độ xây dựng 38%, Moonlight Boulevard cao 20 tầng (không bao gồm tầng kỹ thuật, tầng lửng, sân thượng) và 1 tầng hầm. Dự án có 656 căn hộ có diện tích linh hoạt từ 51,41 – 96,16m² được bố trí từ 2 – 3 phòng ngủ.

Ngoài ra, dự án còn có 54 căn Office-tel, 54 căn trệt thương mại vừa đáp ứng nhu cầu an cư vừa đáp ứng nhu cầu thương mại. Moonlight Boulevard nằm ngay mặt tiền Kinh Dương Vương (Phường An Lạc A, Quận Bình Tân)-trục đường huyết mạch đi từ các tỉnh miền Tây vào trung tâm thành phố. Dự án nằm liền kề với khu Tên Lửa - nơi hình thành cộng đồng cư dân cao cấp, sầm uất, tập trung nhiều tiện ích hiện đại như Trung tâm thương mại Aeon Mall Bình Tân (Nhật Bản), Bệnh viện Quốc tế City, Galaxy Kinh Dương Vương, BigC An Lạc...

7.3.5.2. Thông tin dự án

- | | | |
|---------------|---|--|
| Chủ đầu tư | : | Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh |
| Vị trí | : | 510 Kinh Dương Vương, Phường An Lạc A, Quận Bình Tân, TP. HCM |
| Diện tích đất | : | 8.280,3m ² |
| Quy mô dự án | : | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Loại hình đầu tư: Căn hộ ▪ Số tầng: 20 tầng và 1 tầng hầm ▪ Số lượng Căn hộ: 656 căn; 54 căn thương mại ▪ Diện tích trung bình mỗi Căn hộ: từ 51,41m² đến 96,16m² |

7.3.6. Công trình “Cam Ranh Mystery Villas, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa”



7.3.6.1. Tổng quan

Cam Ranh Mystery Villas sở hữu vị trí vàng tại Bãi Dài - một trong những bãi biển hoang sơ đẹp nhất Việt Nam, nằm trong quần thể resort thuộc Khu du lịch quốc tế Bắc Bán đảo Cam Ranh. Từ đây chỉ mất 30 phút về Thành phố Nha Trang, 5 phút đến Sân bay quốc tế Cam Ranh, và chỉ vài bước chân là đến các khu resort lân cận hay bãi biển kề bên.

7.3.6.2. Thông tin dự án

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
- Vị trí : Lô D14b, khu du lịch Bắc Bán Đảo Cam Ranh, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa
- Diện tích đất : 12,7 ha
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: Biệt thự
 - Số lượng Biệt thự: 241 căn
 - Diện tích trung bình mỗi Căn: từ 240m² đến 450m²

7.3.7. Công trình “Căn hộ Richmond City, Nguyễn Xí, Quận Bình Thạnh, TP.HCM”



7.3.7.1. 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.

7.3.7.2. Thông tin dự án

- 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 : 15.427,30m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: Căn hộ, Office-tel, Trung tâm thương mại
 - Diện tích đất ở: 6.445m²
 - 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 63,03m² đến 82,27m²), 300 căn office-tel, 30 căn trệt thương mại

7.3.8. Công trình Khu du lịch tại Quy Nhơn

7.3.8.1. Tổng quan

Dự án bao gồm các căn hộ, condotel, biệt thự biển, đất nền, khách sạn và khu resort.

7.3.8.2. Thông tin dự án

Diện tích đất	:	656,25 ha
Loại hình đầu tư	:	<ul style="list-style-type: none">▪ Căn hộ▪ Condotel▪ Biệt thự biển▪ Đất nền▪ Khách sạn▪ Khu resort

7.3.9. Công trình “Vũng Tàu Pearl”



7.3.9.1. Tổng quan

Vung Tau Pearl sở hữu địa thế vàng khi tọa lạc mặt tiền đường Thi Sách và cách trung tâm Bãi Sau chỉ vài bước chân, từ đây, chủ nhân và khách lưu trú dễ dàng hòa mình trong làn nước biển xanh và tận hưởng các dịch vụ, tiện ích sôi động nhất của cung đường ven biển Thùy Vân.

Các căn hộ tại Vung Tau Pearl sở hữu lối thiết kế độc đáo nhằm đem đến cảm giác thoải mái, tiện nghi và sang trọng. Đặc biệt, 100% căn hộ đều sở hữu ban công rộng thoáng và các căn hộ view biển có tầm nhìn bao quát, rộng mở hướng về biển cả bao

la. Chỉ cần bước ra ban công, chủ nhân và khách lưu trú sẽ dễ dàng tận hưởng làn gió biển hay đón bình minh ngay tại căn hộ.

7.3.9.2. Thông tin dự án

- Chủ đầu tư : Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Hưng Thịnh
- Vị trí : Đường Thi Sách, P.Thắng Tam, TP.Vũng Tàu
- Diện tích đất : 13.110,9m²
- Quy mô dự án :
 - Loại hình đầu tư: Condotel
 - Số tháp: 4 tòa
 - Số tầng: 33 tầng
 - Số lượng: 1.787 căn condotel (diện tích từ 53m² đến 94m²)

7.3.10. Công trình “Khu căn hộ khách sạn Kim Cúc – Quy Nhơn Melody”



7.3.10.1. Tổng quan

Dự án Khu căn hộ khách sạn Kim Cúc tọa lạc tại lô đất DV2 thuộc khu đô thị, thương mại, dịch vụ phía Tây đường An Dương Vương, P. Nguyễn Văn Cừ, TP. Quy Nhơn.

7.3.10.2. Thông tin dự án

- Chủ đầu tư : Công ty TNHH Đầu tư Du lịch và Dịch vụ Kim Cúc
- Vị trí : Ngã 3 Đường An Dương Vương và Chương Dương , Phường Nguyễn Văn Cừ, TP. Quy Nhơn
- Diện tích đất : 3.156,87m²
- Quy mô dự án :
 - Loại hình đầu tư: Condotel

- Số tầng: 1 hầm và 35 tầng (5 Trung tâm thương mại)
- Số lượng: 668 căn hộ

7.3.11. Công trình “Khu căn hộ khách sạn BMC – Quy Nhơn Melody”



7.3.11.1. Tổng quan

Dự án Khu căn hộ khách sạn BMC tọa lạc tại lô đất DV3 thuộc khu đô thị, thương mại, dịch vụ phía Tây đường An Dương Vương, P. Nguyễn Văn Cừ, TP. Quy Nhơn.

7.3.11.2. Thông tin dự án

- Chủ đầu tư : Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc BMC Quy Nhơn
- Vị trí : Ngã 3 Đường An Dương Vương và Chương Dương , Phường Nguyễn Văn Cừ, TP. Quy Nhơn
- Diện tích đất : 3,948,02m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: Condotel
 - Số tầng: 1 hầm và 35 tầng (5 Trung tâm thương mại)
 - Số lượng: 664 căn hộ

7.3.12. Công trình “Grand Center Quy Nhơn”



7.3.12.1. Tổng quan

Grand Center Quy Nhơn là tổ hợp Căn hộ & Officetel được xây dựng trên khuôn viên 7.000m², quy mô gồm 2 tòa tháp cao 42 tầng và 2 tầng hầm. Tọa lạc ngay mặt tiền Số 1 đường Nguyễn Tất Thành, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, tuyến đường được mệnh danh là đẹp nhất, tập trung nhiều khách sạn, dịch vụ du lịch nhất trung tâm thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Căn hộ Grand Center Quy Nhơn thừa hưởng mạng lưới giao thông kết nối thuận lợi, cơ sở hạ tầng hoàn thiện, đồng thời với vị trí nằm sát biển là những nhân tố đưa Grand Center Quy Nhơn trở thành dự án đất giá, thu hút khách du lịch, góp phần nâng cao giá trị bất động sản trong tương lai.

7.3.12.2. Thông tin dự án

- Chủ đầu tư : Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Giải Trí Hưng Thịnh Quy Nhơn
- Vị trí : Số 01, Nguyễn Tất Thành, P.Lý Thường Kiệt, TP. Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định
- Diện tích đất : 7.080m² với Khu căn hộ: 4.166m² & Khu văn phòng: 2.914m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: Căn hộ chung cư & Officetel
 - Số tháp: 2 tòa (Tòa nhà căn hộ & Tòa Officetel – Shophouse)
 - Số tầng: Tòa tháp Căn hộ cao 42 tầng nổi và 2 tầng hầm, Tòa tháp Officetel Cao 21 tầng và Tầng thượng
 - Số lượng sản phẩm: 824 căn hộ chung cư & 22 căn Shophouse (diện tích từ 53m² đến 105m²)

7.3.13. Công trình “Hồ Tràm Complex”



7.3.13.1. Tổng quan

Hồ Tràm Complex nằm trên tuyến đường ven biển Lộc An – Bình Châu, thuộc địa phận xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, dự án cách trục Quốc lộ 55 gần 8km. Vị trí của dự án được xem là vị trí vàng của Hồ Tràm, hứa hẹn thu hút lượng khách du lịch đông đảo. Hồ Tràm Complex liền kề với khu phức hợp giải trí – nghỉ dưỡng lớn nhất miền Nam The Grand Ho Tram Strip và chỉ cách thành phố Hồ Chí Minh khoảng 2 tiếng lái xe trên cao tốc Long Thành – Dầu Giây.

7.3.13.2. Thông tin dự án

Chủ đầu tư	:	Công Ty TNHH Du Lịch Minh Tuấn Sông Ray
Vị trí	:	Đường Ven Biển, Xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
Diện tích đất	:	75.479m ²
Quy mô dự án	:	<ul style="list-style-type: none">▪ Loại hình đầu tư: Căn hộ, nhà phố thương mại (shophouse), biệt thự biển▪ Số tháp: 7 tòa▪ Số tầng: 21 tầng

7.3.14. Công trình “New Galaxy”



7.3.14.1. Tổng quan

Căn Hộ New Galaxy hiện đã được đổi tên thương mại chính thức từ tên 9x Next Gen qua, nằm ngay Hồ Đá gần Làng đại Học Linh Trung Thủ Đức, tọa lạc mặt tiền đường Thống Nhất, Khu Phố Hiệp Thắng, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương.

7.3.14.2. Thông tin dự án

- Chủ đầu tư : Công Ty TNHH Đại Phúc
- Vị trí : Đường Thống Nhất, Phường Đông Hòa, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương
- Diện tích đất : 29.308,6m²
- Quy mô dự án :
- Loại hình đầu tư: Căn hộ, nhà phố thương mại (shophouse)
 - Số tháp: 6 tòa
 - Số tầng: 19 tầng + 1 tầng hầm thông giữa các tòa
 - Số lượng sản phẩm: 1.872 căn hộ (diện tích từ 50,17m² đến 84,04m²), 95 căn shophouse

7.3.15. Công trình Khu căn hộ tại Quy Nhơn

Thông tin dự án

Diện tích đất : 73.028m²

Quy mô dự án : Dự án gồm tòa nhà cao tầng với khu khách sạn và khu căn hộ du lịch

7.4. Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp qua các năm

Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận gộp của Công ty được chia theo từng nhóm sản phẩm gồm (i) hợp đồng xây dựng; (ii) cung cấp dịch vụ; và (iii) bán hàng (thanh lý các vật liệu xây dựng không sử dụng); trong đó, doanh thu và lợi nhuận gộp từ hợp đồng xây dựng qua các năm 2018, 2019 và 6 tháng đầu năm 2020 của Công ty là chiếm chủ yếu.

Cùng với sự tăng trưởng của thị trường bất động sản, số lượng hợp đồng xây dựng ký kết và triển khai thực hiện trong năm 2018 và 2019 tăng so với các năm trước đó, giúp Công ty ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng trong năm 2019 đạt 3.877 tỷ đồng, giảm 4,5% so với năm 2018 và 9 tháng năm 2020 đạt 1.865 tỷ đồng.

Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu Doanh thu thuần	Năm 2018		Năm 2019		9 tháng năm 2020	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
Doanh thu hợp đồng xây dựng	4.059.950	99,97%	3.877.373	99,92%	1.864.592	99,93%
Doanh thu dịch vụ khác	1.324	0,03%	3.235	0,08%	1.286	0,07%
Tổng Doanh thu thuần	4.061.275	100,00%	3.880.609	100,00%	1.865.878	100,00%

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC riêng quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu Doanh thu thuần	Năm 2018		Năm 2019		9 tháng năm 2020	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
Doanh thu hợp đồng xây dựng	4.059.950	99,97%	3.677.684	99,91%	1.459.001	41,54%
Doanh thu dịch vụ khác	1.324	0,03%	3.235	0,09%	1.286	0,04%
Doanh thu chuyên nhượng bất động sản	-	0,00%	-	0,00%	2.052.129	58,42%
Tổng Doanh thu thuần	4.061.275	100,00%	3.680.920	100,00%	3.512.416	100,00%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Doanh thu thuần hợp nhất năm 2019 của Hưng Thịnh Incons đạt 3.678 tỷ đồng, giảm nhẹ 4,5% so với năm 2018. Doanh thu 2018 cao hơn do đã hoàn thành bàn giao vượt tiến độ một số dự án.

Trong năm 2019, Công ty thực hiện thi công dự án thấp hơn kế hoạch kì vọng chủ yếu do các vấn đề khó khăn về pháp lý bất động sản mà các doanh nghiệp đang gặp vướng mắc chung như hiện nay, việc bàn giao các sản phẩm còn lại sẽ góp phần tăng doanh thu vào các kỳ sau. Doanh thu hợp đồng xây dựng chủ yếu trong năm 2019 đến từ các dự án hiện hữu với sự đóng góp lớn của các dự án Moonlight Boulevard, Q7 Saigon Riverside, Richmond City, Moonlight Residences, Q7 Boulevard, Lavita charm, Cam Ranh Mystery Villas...

Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		9 tháng năm 2020	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
Hoạt động xây dựng	338.608	8,34%	394.376	10,17%	171.894	9,22%

Dịch vụ khác	780	58,93%	374	11,56%	216	16,77%
Lợi nhuận gộp	339.389	8,36%	394.750	10,17%	172.110	9,22%

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC riêng quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Bảng 9: Cơ cấu Lợi nhuận gộp hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		9 tháng năm 2020	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
Hoạt động xây dựng	333.091	8,20%	388.111	10,55%	186.634	12,79%
Dịch vụ khác	780	58,93%	374	11,57%	216	16,77%
Bất động sản					555.236	27,06%
Lợi nhuận gộp	333.871	8,22%	388.485	10,55%	742.085	21,13%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Kết thúc ngày 31/12/2019, lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất ghi nhận 388 tỷ đồng, tăng 16,52% so với cùng kỳ năm 2018. Lợi nhuận gộp 2019 tăng do trong kỳ Công ty đã quyết toán một số dự án với Chủ đầu tư, việc ghi nhận giá vốn các dự án quyết toán có tỷ lệ giá vốn/doanh thu thực tế thấp hơn giá vốn thực hiện các kỳ trước. Năm 2019, biên lợi nhuận gộp hợp nhất đạt 10,55%, tương ứng tăng 2,33 điểm phần trăm so với cùng kỳ 2018, do các hợp đồng đã ký với Chủ đầu tư dự kiến biên lợi nhuận dao động trong biên độ 6-8% nên xu hướng biên lợi nhuận gộp sẽ không có nhiều thay đổi. Cũng như cơ cấu doanh thu, cơ cấu lợi nhuận gộp đã phản ánh đúng hoạt động của Công ty. Lợi nhuận gộp từ hoạt động xây dựng chiếm chủ yếu trong cơ cấu lợi nhuận gộp toàn Công ty.

7.5. Nguyên vật liệu

7.5.1. 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.

7.5.2. Sự ổn định của nguồn nguyên vật liệu

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.

Bảng 10: Các nhà cung cấp và nhà thầu phụ của Công ty

Danh sách nhà cung cấp		Danh sách nhà thầu phụ	
Nhà cung cấp	Sản phẩm	Nhà thầu phụ	Lĩnh vực thi công
Cty TNHH MTV TM Châu Gia Phát	Cung cấp gạch	Cty CP kỹ thuật Nam Công	Cung cấp và lắp đặt cáp dự ứng lực
Cty TNHH Thanh Vinh	Thi công hoàn thiện xây thô, ốp lát	Cty TNHH MTV Thy Phú	Cung cấp và lắp đặt điều hòa không khí
Cty TNHH Hòa Thành Tiến	Cung cấp xi măng	Cty TNHH Xây dựng Thương Mại Hải Đăng Thái Bình	Thi công hoàn thiện xây thô, ốp lát
Cty CP VLXD Sao Nam	Cung cấp sản phẩm ống nước và phụ kiện chịu nhiệt cao cấp	Cty TNHH Bình Định Ngôi Sao	Thi công khoan cọc nhồi

Nguồn: Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

7.5.3. Ảnh hưởng của giá nguyên vật liệu lên Doanh thu và Lợi nhuận Công ty

Sự biến động giá các loại vật liệu xây dựng ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp xây dựng. Giá vật liệu xây dựng tăng sẽ làm chi phí tăng tương ứng đồng thời làm tăng giá thành công trình dẫn đến hiệu quả của dự án đầu tư giảm sút. Chính vì vậy mà có hiện tượng giãn thực hiện dự án hoặc điều chỉnh giảm quy mô của dự án cho phù hợp với ngân sách dành cho dự án. Các doanh nghiệp hoạt động trong ngành xây dựng theo đó cũng bị ảnh hưởng. Hạn chế việc biến động giá của các loại nguyên vật liệu, Công ty luôn gắn kết hoạt động sản xuất kinh doanh với các nhà thầu phụ, nhà cung cấp chuyên nghiệp bằng các hợp đồng hoặc cam kết trung và dài hạn về giá, chất lượng và thời gian thực hiện công trình. Việc liên kết này đem lại lợi thế lớn cho Công ty khi tình hình giá cả thay đổi sẽ ít có ảnh hưởng mạnh đến kết quả kinh doanh của Công ty. Ngoài ra, để hạn chế việc giá nguyên vật liệu tăng quá cao ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty, khi tiến hành ký kết hợp đồng xây dựng, Công ty cũng đề xuất việc điều chỉnh giá vật tư nếu biến động giá vật tư vượt một tỷ lệ chấp nhận được của Nhà thầu.

7.6. Chi phí sản xuất

Bảng 11: Tỷ trọng các yếu tố Chi phí trên Doanh thu Công ty mẹ

Đơn vị tính chi phí: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018			Năm 2019			9 tháng năm 2020		
	Giá trị	% TCP	% TDT	Giá trị	% TCP	% TDT	Giá trị	% TCP	% TDT
Giá vốn hàng bán	3.722	97,5%	91,6%	3.486	95,5%	89,8%	1.694	91,5%	90,8%
Chi phí tài chính	42	1,1%	1,0%	75	2,0%	1,9%	94	5,1%	5,0%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	53	1,4%	1,3%	88	2,4%	2,3%	62	3,4%	3,3%
Chi phí khác	0,8	0,0%	0,0%	0,8	0,0%	0,0%	0,6	0,0%	0,0%
Tổng chi phí (TCP)	3.818	100%	94,0%	3.649	100%	94,0%	1.851	100%	99,2%

Tổng doanh thu thuần (TDT)	4.061			3.881			1.866		
-----------------------------------	-------	--	--	-------	--	--	-------	--	--

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC riêng quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Bảng 12: Tỷ trọng các yếu tố Chi phí trên Doanh thu Hợp nhất

Đơn vị tính chi phí: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018			Năm 2019			9 tháng năm 2020		
	Giá trị	% TCP	% TDT	Giá trị	% TCP	% TDT	Giá trị	% TCP	% TDT
Giá vốn hàng bán	3.727	97,2%	91,8%	3.292	95,1%	89,4%	2.770	87,0%	78,9%
Chi phí tài chính	47	1,2%	1,2%	75	2,2%	2,0%	176	5,5%	5,0%
Chi phí bán hàng							155	4,9%	4,4%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	58	1,5%	1,4%	93	2,7%	2,5%	69	2,2%	2,0%
Chi phí khác	2	0,05%	0,05%	1	0,03%	0,02%	12	0,37%	0,33%
Tổng chi phí (TCP)	3.834	100%	94,4%	3.461	100%	94,0%	3.183	100%	90,6%
Tổng doanh thu thuần (TDT)	4.061			3.681			3.512		

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Chi phí giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng cao trong tổng chi phí hợp nhất của Công ty qua các năm. Năm 2018, chi phí giá vốn hàng bán hợp nhất chiếm 97,2% tổng chi phí

và giảm nhẹ trong năm 2019 còn 95,1%, 9 tháng đầu năm 2020 là 87,0% do chi phí nguyên vật liệu giảm. Chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng cao thứ hai trong tổng chi phí của Công ty, trong năm 2018 chiếm lần lượt là 1,5% tổng chi phí, năm 2019 và 9 tháng đầu năm 2020 tỷ lệ này là 2,2%. Chi phí tài chính tăng dần trong tổng chi phí, theo đó năm 2018 chiếm 1,2% tổng chi phí, năm 2019 tăng lên 2,2% và 9 tháng đầu năm 2020 tăng lên 5,5% do Công ty có nhiều dự án cùng triển khai ngoài sử dụng nguồn vốn tự có, Công ty sử dụng thêm nguồn vốn vay. Còn lại, chi phí khác trong năm 2018 chiếm 0,05% tổng chi phí, giảm chỉ còn 0,03% trong năm 2019 và 9 tháng đầu năm 2020 là 0,37%. Chi phí bán hàng hợp nhất 9 tháng đầu năm 2020 chiếm 4,9% tổng chi phí và các năm trước đó Công ty không phát sinh chi phí bán hàng.

7.7. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ chính của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Trong giai đoạn 2019-2020, Hưng Thịnh Incons tiếp tục đặt dấu ấn vững chắc trên thị trường xây dựng Việt Nam.

Hưng Thịnh Incons đang triển khai thi công các dự án Khu du lịch tại Quy Nhơn, Vũng Tàu Pearl, Grand Center Quy Nhơn, Quy Nhơn Melody, Q7 Saigon Riverside, Cam Ranh Mystery Villas, Hồ Tràm Complex, New Galaxy...

Năm 2020 sẽ là một năm đầy thử thách trong tình hình SARS-CoV-2 diễn biến phức tạp, trong bối cảnh kinh tế vi mô và vĩ mô có nhiều thay đổi, Hưng Thịnh Incons đã đề ra những biện pháp quyết liệt để ứng phó và thích nghi. Chiến lược dài hạn của Công ty vẫn không thay đổi. Về trung hạn và ngắn hạn, Công ty sẽ tập trung vào các dự án Q7 Boulevard, Lavita Charm, Q7 Saigon Riverside, Cam Ranh Mystery Villas, Hồ Tràm Complex, New Galaxy, Dự án Khu du lịch và Dự án căn hộ tại Quy Nhơn. Hưng Thịnh Incons luôn tin tưởng rằng toàn thể thành viên Hưng Thịnh Incons cam kết sẽ là một đội ngũ tinh nhuệ, nhất quán để hoàn thành kế hoạch, tiến đến mục tiêu đã định.

7.8. Hoạt động Marketing

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 thể 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 Hung Thinh 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.

7.9. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

- Nhãn hiệu thương mại: Công ty Cổ phần Hung Thinh Incons
- Tên viết tắt: HUNG THINH INCONS
- Logo Công ty: 
- Ý nghĩa thương hiệu: Logo của **Hung Thinh Incons** được lấy ý tưởng từ hình ảnh của những viên gạch xếp chồng lên nhau và hình tượng của khối rubik thể hiện sự gắn kết vững chắc. Sự kết hợp của những chữ viết tắt trong tên thương hiệu được thiết kế đan xen tạo nên một tổng thể cân bằng, qua đó gợi lên hình ảnh của những tòa nhà hiện đại, vững chãi và kết nối với nhau. Đây cũng chính là phương châm hoạt động của Hung Thinh Incons: dựng xây những công trình đẹp và bền vững cùng thời gian, là nơi chấp cánh cho những ước mơ và khởi đầu cho những tương lai hạnh phúc. Với bộ nhận diện thương hiệu mới này, hình ảnh Công ty sẽ được nâng cao hơn nữa trong tâm thức Quý cổ đông cũng như Quý khách hàng.

Công ty đã đăng ký tên miền <http://www.hungthinhincons.com.vn> do Bộ Bưu chính – Viễn thông cấp.

7.10. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết
Bảng 13: Một số hợp đồng tiêu biểu Công ty đã và đang thực hiện

STT	Tên dự án (Tên thương mại)	Giá trị Hợp đồng (tỷ đồng)	Ngày ký hợp đồng	Sản phẩm cung cấp	Chủ đầu tư
1	Lavita Charm	1.184	27/11/2017	Tổng thầu thi công xây dựng	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát
2	Phú Mỹ 2 (Q7 Boulevard)	1.014	07/07/2016	Tổng thầu thi công xây dựng	Công ty Cổ phần Khải Huy Quân
3	Trung tâm Thương mại Dịch vụ và Chung cư cao tầng tại số 510 Kinh Dương Vương (Moonlight Boulevard)	701	04/11/2016	Tổng thầu thi công xây dựng	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh
4	Chung cư cao tầng kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại số 79/5B Nguyễn Xí, P.26, Q. Bình Thạnh, TPHCM (Richmond City)	1.032	12/07/2016	Tổng thầu thi công xây dựng	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh
5	Khu Du lịch Cao cấp Phát Đạt Resort (Cam Ranh Mystery)	1.437	25/10/2017	Tổng thầu thi công xây dựng	Công Ty Cổ Phần Mystery Cam Ranh

6	Khu dân cư và thương mại hỗn hợp Khải Vy (Q7 Saigon Riverside)	3.980	06/06/2018	Tổng thầu thi công xây dựng	Công ty Cổ phần BĐS Khải Thịnh
7	Khu căn hộ khách sạn Kim Cúc (Quy Nhơn Melody)	647	01/07/2019	Tổng thầu thi công xây dựng	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc Kim Cúc
8	Khu căn hộ khách sạn BMC (Quy Nhơn Melody)	628	01/07/2019	Tổng thầu thi công xây dựng	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc BMC Quy Nhơn
9	Căn hộ du lịch nghỉ dưỡng tại đường Thi Sách, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu (Vũng Tàu Pearl)	2.199	31/10/2019	Tổng thầu thi công xây dựng	Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Hưng Thịnh
10	Grand Center Quy Nhơn	1.049	01/06/2020	Tổng thầu thi công xây dựng	Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Giải Trí Hưng Thịnh Quy Nhơn
11	Tổ hợp dịch vụ thương mại du lịch và khu ở Sông Ray (Hồ Tràm Complex)	2.599	01/0/2020	Tổng thầu thi công xây dựng	Công Ty TNHH Du Lịch Minh Tuấn Sông Ray

Nguồn: Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất
8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất
Bảng 14: Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty mẹ
Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% tăng giảm	9 tháng năm 2020
1	Tổng tài sản	2.461.358	3.550.829	44,26%	4.000.512
2	Doanh thu thuần	4.061.275	3.880.609	-4,45%	1.865.878
3	Lợi nhuận thuần từ Hoạt động kinh doanh	245.161	237.647	-3,06%	61.829
4	Lợi nhuận/(Lỗ) khác	965	11.941	1.137%	10.923
5	Lợi nhuận trước thuế	246.126	249.588	1,41%	72.752
6	Lợi nhuận sau thuế TNDN	196.704	197.287	0,30%	57.924
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	30%	18%	-	-

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC riêng quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Bảng 15: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% tăng giảm	9 tháng năm 2020
1	Tổng tài sản	3.956.733	5.217.055	31,85%	5.125.526
2	Doanh thu thuần	4.061.275	3.680.920	-9,37%	3.512.416
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	230.027	226.328	-1,61%	394.739
4	Lợi nhuận/(Lỗ) khác	(135)	11.795	-	3.901
5	Lợi nhuận trước thuế	229.892	238.124	3,58%	398.641

6	Lợi nhuận sau thuế TNDN	182.579	187.076	2,46%	316.978
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	30%	18%	-	-

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Năm 2019 là một năm đầy khó khăn của các doanh nghiệp bất động sản do chính sách về quản lý đất công ngày càng được thắt chặt, gây ảnh hưởng đến việc cấp phép và phê duyệt dự án mới. Bên cạnh đó, các Chủ đầu tư còn đứng trước nhiều thách thức khi Ngân hàng Nhà nước tiếp tục hạn chế tín dụng vào thị trường bất động sản. Vì vậy, ngành xây dựng cũng bị ảnh hưởng và khó khăn trong hoạt động, đa phần các doanh nghiệp không hoàn thành kế hoạch kinh doanh. Hưng Thịnh Incons cũng không tránh khỏi bị ảnh hưởng. Tuy nhiên với định hướng phát triển đúng đắn của Ban lãnh đạo cùng sự nỗ lực và sáng tạo không ngừng nghỉ của tập thể Cán bộ Nhân viên đã giúp lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt hơn 187 tỷ đồng, tăng gần 3% so với năm 2018.

Trong 3 năm gần đây Công ty đã có những bước chuyển mình và phát triển trong hoạt động kinh doanh. Năm 2018, Công ty đã nghiệm thu, bàn giao và đưa vào sử dụng cho chủ đầu tư 2 công trình là Lavita Garden và Moonlight Park View; đồng thời ký thêm được 1 công trình mới là Q7 Saigon Riverside. Doanh thu thuần hợp nhất trong năm 2018 đạt 4.061 tỷ đồng, tương đương lợi nhuận sau thuế đạt gần 183 tỷ đồng.

Năm 2019, với tổng giá trị tài sản hợp nhất tăng 31,85% so với năm 2018, lợi nhuận trước thuế của Công ty đạt 238 tỷ đồng, tăng 3,58%; lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đạt 226 tỷ đồng, giảm 1,61% so với năm trước. Trong năm 2019, Công ty đã trực tiếp thi công và quản lý thi công nhiều công trình lớn và hạng mục công trình, với tổng giá trị hợp đồng lên đến 6.491 tỷ đồng, bao gồm:

- Tiếp tục thực hiện các công trình đã ký các năm trước gồm:
 - Công trình Moonlight Residences
 - Công trình Khu dân cư Hưng Thịnh – Quy Nhơn
 - Công trình Moonlight Boulevard
 - Công trình Cam Ranh Mystery Villas
 - Công trình Lavita Charm
 - Công trình Q7 Boulevard
 - Công trình Richmond City
 - Công trình Q7 Saigon Riverside
- Ký thêm 5 công trình:
 - Công trình khu du lịch tại Quy Nhơn
 - Công trình Khu căn hộ khách sạn Kim Cúc - Quy Nhơn Melody

- Công trình Khu căn hộ khách sạn BMC - Quy Nhơn Melody
- Công trình Khu căn hộ tại Quy Nhơn
- Công trình Vũng Tàu Pearl

Trong 6 tháng đầu năm 2020, doanh thu thuần hợp nhất của Công ty đạt 1.715 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 116 tỷ đồng, đạt 41% lợi nhuận kế hoạch đề ra. Ban Lãnh đạo Công ty đưa ra các chiến lược phát triển cho Công ty trong thời gian tới, ngoài việc đẩy nhanh tiến độ hoàn tất các công trình đã ký kết hợp đồng và đang trong quá trình xây dựng, Ban Lãnh đạo tiếp tục thúc đẩy quá trình đàm phán với các chủ đầu tư của các dự án lớn để ký được các hợp đồng có giá trị cao ước tính khoảng 7.608 tỷ đồng trong năm 2020.

8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

8.2.1. Nhân tố thuận lợi

- Kinh tế trong nước ổn định và bền vững với mức lạm phát được kiểm soát ở mức an toàn, kết hợp với thu nhập trong dân cư được cải thiện.
- Mức độ đô thị hóa ngày càng cải thiện. So với năm 1998, tỷ lệ đô thị hóa tăng từ 20% lên mức 38% vào năm 2018. Trong năm 2019, tỷ lệ đô thị hóa đạt khoảng 39,2%, tăng 0,8% so với năm 2018.
- Hiệp định CPTPP được ký kết là cơ hội lớn cho các nhà đầu tư nước ngoài đầu tư vào Việt Nam, từ đó thị trường bất động sản sẽ được hưởng lợi khi có nhiều hơn các dự án được triển khai. Bên cạnh đó việc nhập khẩu thiết bị, vật liệu cũng thuận lợi hơn khi thuế suất nhập khẩu từ các nước trong khối được miễn/giảm đáng kể.
- Nguồn nhân lực: Với đội ngũ lãnh đạo, kiến trúc sư, kỹ sư, cán bộ kỹ thuật, công nhân giỏi, giàu kinh nghiệm cùng thế mạnh về công nghệ và kỹ thuật, Hưng Thịnh Incons đã tạo nên những nét đặc trưng cho các công trình từ cao ốc văn phòng, căn hộ, biệt thự nghỉ dưỡng hay các khu nhà máy sản xuất công nghiệp...
- Tài chính: Nguồn tài chính dồi dào cộng với hệ thống quản lý tài chính rõ ràng, minh bạch,
- Công ty luôn mang đến sự tin cậy cho các nhà đầu tư cũng như nhà cung cấp, nhà thầu phụ, Cán bộ nhân viên.

8.2.2. Nhân tố không thuận lợi

- Thị trường Bất động sản tăng trưởng nóng trở lại là một cơ hội nhưng cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro. Trong đó rủi ro Chủ đầu tư mất khả năng thanh toán là rủi ro đáng lo ngại nhất.
- Bên cạnh đó vẫn còn nhiều lo ngại việc giảm bớt nguồn cung trong bất động sản nhà ở. Số lượng căn hộ tung ra thị trường tại hai thành phố lớn Hà Nội và Hồ Chí Minh được dự báo tăng ít hoặc hầu như không tăng trong 3 năm tới khi thị trường bất động sản hạ nhiệt sau hai năm tăng trưởng nóng.
- Chi phí phát sinh thực tế của dự án cao hơn so với dự toán do các yếu tố về trình độ quản lý, thi công, quy trình giải phóng mặt bằng và điều kiện thời tiết. Do đó,

có thể làm ảnh hưởng thời gian thực hiện của Chủ đầu tư.

- Nguồn cung lao động có tay nghề trên thị trường ngày càng khan hiếm, đặc biệt trong bối cảnh phải cạnh tranh gay gắt với các đối thủ trên thị trường. Chi phí nhân công trong thời gian tới có thể sẽ tăng.

9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

9.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons với hơn 10 năm hoạt động trong ngành, đã tạo dựng được vị thế vững chắc đối với mảng xây dựng dân dụng tại Thành phố Hồ Chí Minh, đặc biệt là phân khúc xây dựng các dự án chung cư cao tầng, khu đô thị.

Trong suốt quá trình hoạt động, Hưng Thịnh Incons đã khẳng định uy tín thương hiệu, tạo dựng niềm tin vững chắc nơi khách hàng và các chủ đầu tư thông qua việc hoàn thành đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng cả về kỹ thuật và mỹ thuật cũng như độ an toàn cao của hàng loạt các công trình hiện hữu.

Ngoài ra, Hưng Thịnh Incons đóng vai trò quan trọng trong hệ thống các công ty thành viên của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh (“Hưng Thịnh Corporation”). Các dự án do Hưng Thịnh Corporation làm chủ đầu tư luôn được Hưng Thịnh Incons đảm bảo tốt chất lượng và tiến độ thi công, bàn giao cho khách hàng.

9.2. Triển vọng phát triển của ngành

Mặc dù dịch COVID-19 đã và đang gây ra nhiều khó khăn cho các doanh nghiệp, thị trường Bất động sản Việt Nam bắt đầu có những tín hiệu ấm dần lên, theo đó thúc đẩy ngành xây dựng có những tiến bộ. Điều này được hỗ trợ đáng kể bởi những dấu hiệu tích cực của nền kinh tế bao gồm:

9.2.1. Trợ lực của các doanh nghiệp

Trước tiên là các sáng kiến tích cực của Chính phủ nhằm hỗ trợ sự hồi phục của thị trường bất động sản. Thứ 2 là các ngân hàng đã đồng loạt hạ lãi suất trong một nỗ lực của Chính phủ và hệ thống ngân hàng nhằm hỗ trợ doanh nghiệp gặp khó khăn. Theo đó, các doanh nghiệp bất động sản có thể vay vốn với lãi suất có lợi và khách hàng mua nhà của các doanh nghiệp này có thể được hưởng lãi suất vay mua nhà tốt.

Cụ thể, Chính phủ đang đẩy nhanh đầu tư vào cơ sở hạ tầng bao gồm tháo gỡ những nút thắt liên quan đến các dự án theo hình thức đối tác công tư (PPP). Điều này có thể giúp ngành cơ sở hạ tầng bắt đầu hồi phục sau khi trầm lắng trong 3 năm qua. Sự trầm lắng trong lĩnh vực này là do thiếu khung pháp lý toàn diện cho các dự án PPP, phản ứng của dư luận liên quan đến giá vé và phương thức quản lý (đặc biệt là thu phí đường bộ) không hợp lý và những cuộc thanh tra đối với những giao dịch không hợp lệ trong quá khứ.

Môi trường pháp lý tại TP.HCM được nhận định là đã nới lỏng hơn, do vậy quá trình phê duyệt những dự án bất động sản mới và quá trình xin giấy phép xây dựng, giấy

chúng nhận quyền sử dụng đất có thể sẽ được tái khởi động ở một số dự án. Ngoài ra, khả năng giảm lãi suất cũng là một biện pháp hỗ trợ các doanh nghiệp gặp khó khăn có thể đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của mình. Theo HSC đánh giá, hiện phương pháp phổ biến nhất mà các ngân hàng thương mại sử dụng để hỗ trợ khách hàng vay vốn là giảm lãi suất cho vay từ 1-2% so với mặt bằng lãi suất hiện tại trong thời gian ân hạn là 3-9 tháng. Trên thực tế, các doanh nghiệp phải chứng minh bị ảnh hưởng của dịch bệnh để đủ điều kiện được hỗ trợ. Tuy nhiên hỗ trợ từ các ngân hàng thương mại có vai trò quan trọng trong việc cứu các doanh nghiệp khỏi phá sản và giúp giữ ổn định nguồn thu nhập cho một số lượng lớn người lao động. Từ đó giúp nhu cầu mua nhà không giảm mạnh do tình trạng thất nghiệp và suy giảm thu nhập như đề cập trên đây. Ngoài ra, lãi suất giảm đồng nghĩa với việc lãi suất vay mua nhà sẽ thấp hơn; hỗ trợ nhu cầu mua nhà trong ngắn hạn.

Nhìn chung, triển vọng của ngành xây dựng trong nửa cuối 2020 và 2021 sẽ phụ thuộc vào khả năng phục hồi kinh tế, và triển vọng từng lĩnh vực phụ thuộc ảnh hưởng của dịch tới nhóm khách hàng tương ứng. Trong các lĩnh vực, xây dựng nhà không để ở sẽ chịu ảnh hưởng tiêu cực nhất; ảnh hưởng lên xây dựng nhà ở thấp hơn; và xây dựng cơ sở hạ tầng ngược lại có thể hưởng lợi nếu Chính phủ gia tăng đầu tư công nhằm thúc đẩy khôi phục kinh tế.

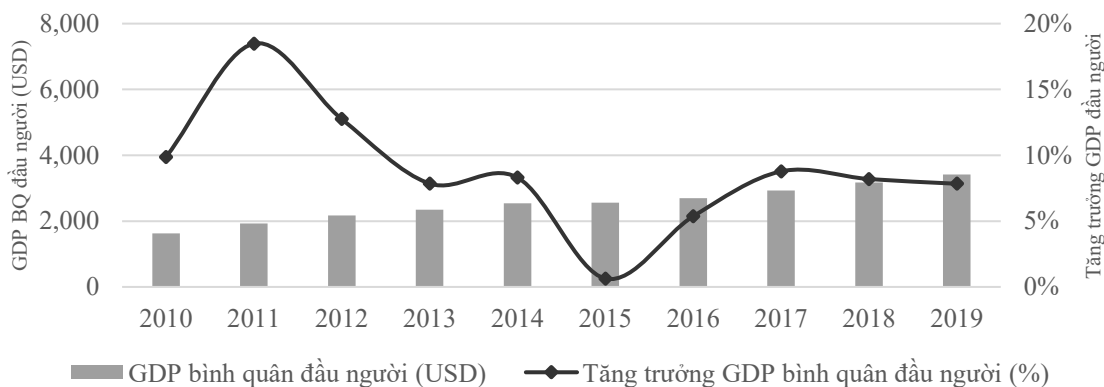
Triển vọng ngành xây dựng dựa trên kịch bản lạc quan về khả năng hồi phục kinh tế của Việt Nam. Thứ nhất, ảnh hưởng của dịch Covid-19 tới kinh tế Việt Nam ở mức thấp so với khu vực, nhờ kiểm soát bùng phát dịch trong nước và các biện pháp hỗ trợ quy mô lớn đã được thực hiện kịp thời. Thứ hai, Việt Nam có các yếu tố vĩ mô ổn định (bao gồm lãi suất thấp và lạm phát được kiểm chế trong nhiều năm gần đây, nhu cầu tiêu dùng trong nước cao...), tạo bệ đỡ cho kinh tế hồi phục nhanh chóng sau dịch. Theo IMF, kinh tế Việt Nam có thể hồi phục 7,0% trong năm 2021 dưới kịch bản cơ sở, cao hơn trung bình 10 năm gần đây ở mức 6,3%.

9.2.2. Các nền tảng vĩ mô tích cực vẫn tiếp tục hỗ trợ tăng trưởng

9.2.2.1. Tình hình vĩ mô chuyển biến tốt

Tốc độ tăng trưởng GDP đạt mức 7,02% trong năm 2019 từ mức 5,2% trong giai đoạn đáy của suy thoái, cho thấy nền kinh tế đã có sự phục hồi rõ nét, trong đó có sự đóng góp đáng kể từ lĩnh vực công nghiệp và xây dựng. Tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức thấp với CPI bình quân năm giảm từ 4,74% năm 2016 xuống 3,54% năm 2018; năm 2019, giảm còn 2,79%.

Hình 8: Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2009 – 2019



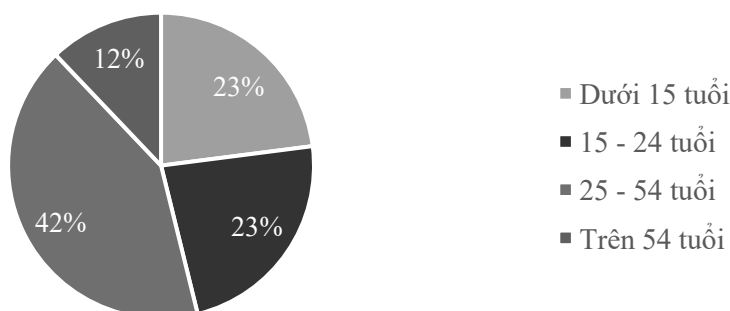
Nguồn: Tổng cục Thống kê

Năm 2019, quy mô GDP Việt Nam tăng lên khoảng 309,8 tỷ USD. Theo đó, tăng trưởng thu nhập của người dân cũng khả quan, GDP bình quân đầu người đạt 3.419 USD (theo giá hiện hành), tăng hơn gấp đôi so với năm 2010.

9.2.2.2. Tốc độ tăng trưởng dân số và quá trình đô thị hóa nhanh

Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới với tốc độ tăng trưởng trung bình hàng năm ở mức 1,02%/năm trong vòng 10 năm trở lại đây. Trong cơ cấu dân số Việt Nam, tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động luôn chiếm trên 50%, là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội, trong đó có BĐS nhà ở.

Hình 9: Cơ cấu dân số Việt Nam năm 2019

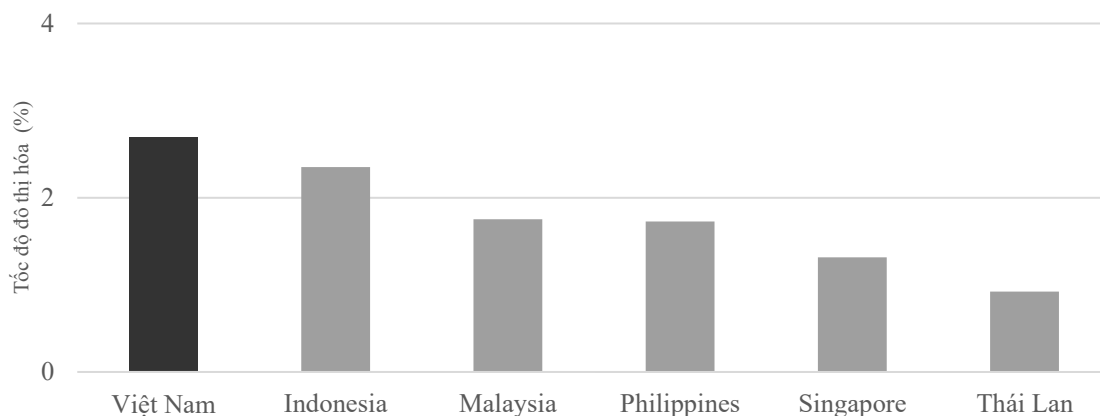


Nguồn: Tổng cục Thống kê

Theo thống kê của Bộ Xây dựng, Việt Nam là quốc gia có mức độ đô thị hóa tăng trưởng hàng năm, đạt tỷ lệ 35,9% trong năm 2018, 36,5% trong năm 2019 và dự kiến đạt 37,2% trong năm 2020. Tuy mức độ đô thị hóa của Việt Nam thấp hơn nhiều so với các quốc gia trong khu vực nhưng tốc độ đô thị hóa của Việt Nam lại thuộc nhóm dẫn đầu. Dưới tác động của đô thị hóa, sự chuyển dịch của người lao động từ nông

thôn ra thành thị để làm việc sẽ là bàn đạp thúc đẩy nhu cầu sở hữu nhà ở tăng mạnh hơn trong các năm tiếp theo, đặc biệt tại 2 đô thị lớn là TP HCM và Hà Nội.

Hình 10: Tốc độ đô thị hóa của Việt Nam so với các nước trong khu vực năm 2019

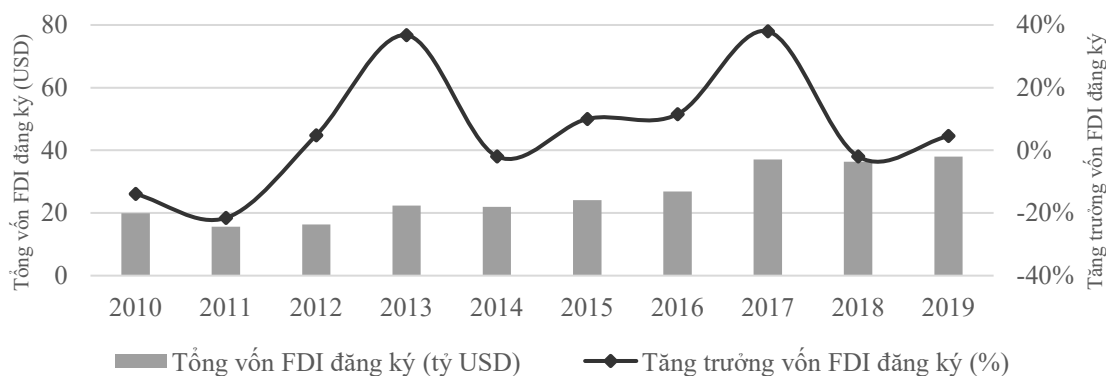


Nguồn: Ngân hàng Thế giới

9.2.2.3. FDI tăng mạnh

Theo số liệu của Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tính đến ngày 20/12, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam bao gồm vốn đăng ký cấp mới, tăng thêm và vốn góp mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đã đạt 38 tỷ USD, tăng 7,2% so với cùng kỳ năm 2018. Đây cũng là con số cao nhất trong vòng 10 năm gần đây. Điểm nổi bật trong năm 2019, là đầu tư theo hình thức góp vốn, mua cổ phần có xu hướng tăng mạnh và chiếm tỷ trọng ngày càng lớn trong tổng vốn FDI. Cụ thể, nếu như năm 2017 đầu tư theo hình thức góp vốn, mua cổ phần chiếm 17,2% tổng vốn đăng ký, năm 2018 chiếm 27,9% tổng vốn đăng ký, đến năm 2019 đã chiếm 40,7% tổng vốn đăng ký. Trong đó, lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản đứng thứ hai với tổng vốn đầu tư 3,88 tỷ USD, chiếm 10,2% tổng vốn đầu tư đăng ký năm 2019, và tiếp tục thuộc nhóm ngành thu hút dẫn đầu chỉ sau Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo.

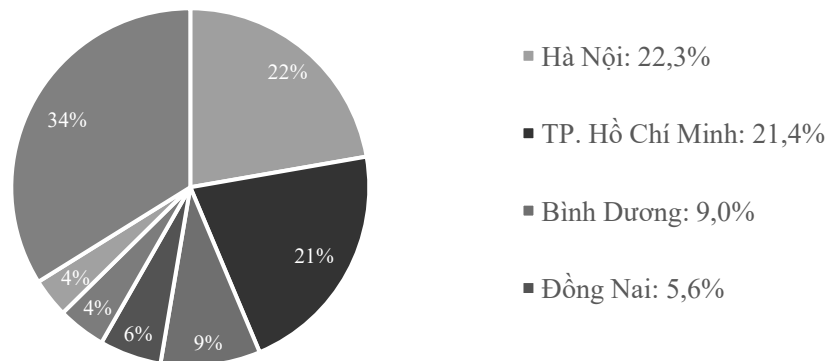
Hình 11: Tình hình FDI vào Việt Nam giai đoạn 2009 – 2019



Nguồn: Tổng cục Thống kê

TP HCM là một thành phố năng động, được xem là trung tâm kinh tế của cả nước với nền tảng chính trị, xã hội ổn định, các ngành kinh tế phát triển nhanh chóng, lực lượng lao động dồi dào và có chất lượng chuyên môn cao. Theo Tổng cục thống kê, TP HCM tiếp tục nằm trong nhóm địa phương dẫn đầu về thu hút FDI của cả nước. Tính chung cả các dự án cấp phép mới và điều chỉnh tăng vốn, tổng vốn FDI vào TP HCM trong năm 2019 đứng thứ 2 cả nước sau Hà Nội và đạt 8,3 tỷ USD. Trong đó, mức vốn FDI đăng ký đầu tư vào BĐS trong năm 2019 đạt 2,06 tỷ USD, chiếm 24,9% tổng vốn đăng ký mới là 2,81 tỷ USD.

Hình 12: Tỷ trọng vốn FDI theo địa phương năm 2019



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Tháng 1/2019, Hiệp định Đối tác Toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP) chính thức có hiệu lực, đã và đang mở ra cơ hội tăng trưởng vốn đầu tư FDI cho Việt Nam. Tính đến cuối năm 2019, 9 nước thành viên CPTPP (trừ Peru) đã đầu tư vào Việt Nam khoảng 123 tỷ USD, chiếm gần 37% tổng vốn FDI đăng ký, là con số có ý nghĩa lớn đối với thu hút FDI của Việt Nam.

Sự gia tăng nguồn vốn FDI vào Việt Nam đồng nghĩa với việc gia tăng các công ty có vốn đầu tư nước ngoài mới hoạt động tại Việt Nam, lực lượng lao động từ nông thôn ra thành phố, cộng với sự tăng trưởng lực lượng lao động và chuyên gia từ nước ngoài hỗ trợ cho nhu cầu về nhà ở. Dòng vốn FDI sẽ kích thích thị trường BĐS bằng 2 cách:

Hỗ trợ trực tiếp cho nhu cầu BĐS Công nghiệp: Lượng vốn FDI được tập trung nhiều nhất vào lĩnh vực sản xuất vốn có nhu cầu sử dụng quỹ đất lớn. Các nhà máy cần những diện tích đất phù hợp và điều này đã giúp thúc đẩy nhu cầu cho các BĐS công nghiệp, đặc biệt là trong các KCN tọa lạc xung quanh những thành phố lớn như Hà Nội và TP HCM.

Hỗ trợ gián tiếp cho nhu cầu BĐS Nhà ở và Thương mại: Việc tăng cường đầu tư nước ngoài và nhu cầu phát triển cho các công ty nước ngoài thành lập tại Việt Nam sẽ thúc đẩy việc gia tăng nhu cầu đối với căn hộ văn phòng, căn hộ cho thuê và căn hộ để ở. Đối tượng mua tiềm năng cho những phân khúc này sẽ là các công ty nước ngoài có nhu cầu thuê căn hộ cho các chuyên gia nước ngoài đang sinh sống và làm việc tại Việt Nam. Nhiều khách hàng nước ngoài sẽ được khuyến khích sở hữu một căn hộ tại

Việt Nam thay vì đi thuê, đặc biệt là khi giá bán căn hộ tại Việt Nam khá hợp lý so với các nước trong khu vực lân cận và Luật Nhà ở sửa đổi cho phép người nước ngoài, Việt kiều sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Theo đó, ngành xây dựng Việt Nam đang có nhiều thuận lợi để phát triển mạnh mẽ trong những năm tới đây.

9.2.2.4. Tập trung phát triển cơ sở hạ tầng đô thị

Chính phủ tiếp tục khởi động một số dự án cơ sở hạ tầng trọng yếu đã giúp kết nối tốt hơn giữa các khu vực, các vùng cũng như hình thành các khu đô thị ngoài trung tâm và các khu đô thị vệ tinh; từ đó kích thích tiềm năng tăng trưởng của thị trường BĐS, góp phần tăng trưởng đáng kể cho ngành xây dựng. Một số dự án hạ tầng trọng điểm tại Thành phố trong thời gian gần đây:

Cầu Thủ Thiêm 2

Cầu Thủ Thiêm 2 nối Khu đô thị mới Thủ Thiêm với quận 1 qua sông Sài Gòn dài gần 1,5 km, quy mô 6 làn xe được thiết kế kiểu dây văng. Công trình khởi công đầu năm 2015, dự kiến hoàn thành vào cuối năm 2020. Sau khi hoàn thành, đây sẽ là cây cầu thứ hai bắc qua sông Sài Gòn trong quy hoạch xây 5 cây cầu cùng một hầm chui nối trung tâm và các quận khác với Khu đô thị mới Thủ Thiêm, góp phần giải tỏa áp lực giao thông xung quanh khu vực, kết nối khu Đông với trung tâm thành phố. Công trình cũng sẽ là biểu tượng công chào từ trung tâm qua Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Đường sắt đô thị Thành phố Hồ Chí Minh (tiếng Anh: Ho Chi Minh City Metro - HCMC Metro)

Là hệ thống những tuyến đường metro đang được lên kế hoạch và xây dựng tại Thành phố Hồ Chí Minh, hệ thống bao gồm 8 tuyến đường sắt đô thị với tổng chiều dài là 169 km, 1 tuyến xe điện 12,8 km và 2 tuyến đường ray đơn dài 43,7 km. Đây là hệ thống đường sắt đô thị thứ 2 tại Việt Nam sau Hà Nội.

Bảng 16: Mạng lưới đường sắt đô thị Thành phố Hồ Chí Minh

Theo Quyết định số 568/QĐ-TTg ngày 08 tháng 4 năm 2013 về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 và tầm nhìn sau năm 2020, hệ thống đường sắt đô thị Thành phố Hồ Chí Minh bao gồm:

Biểu tượng	Số hiệu	Tên tuyến	Nhà ga	Số nhà ga	Chiều dài km	Depot	Dự kiến vận hành
Các tuyến đang thi công							
S	1	Sài Gòn	Bến Thành - Bến xe Miền Đông	14	19,7	Long Bình	2021

Biểu tượng	Số hiệu	Tên tuyến	Nhà ga	Số nhà ga	Chiều dài km	Depot	Dự kiến vận hành
B	2	Bà Quẹo	Bến Thành - Tham Lương	11	11,3	Tham Lương	2026
Trên kế hoạch							
B	2	Bà Quẹo	Tham Lương - Bến xe An Sương	3	3,3	Tham Lương	-
B	2	Bà Quẹo	Bến Thành - Thủ Thiêm	6	5,8	Tham Lương	-
B	2	Bà Quẹo	Bến xe An Sương - Củ Chi	22	27,6	Tham Lương, Phước Hiệp	-
K	3A	Tân Kiên	Bến Thành - Tân Kiên	17	19,8	Tân Kiên	2026
N	3B	Thị Nghè	Cộng Hòa - Hiệp Bình Phước	11	12,2	Hiệp Bình Phước	-
G	4	Gò Vấp	Thanh Xuân - Hiệp Phước	32	35,7	Thanh Xuân, Hiệp Phước	-
T	4B	Tân Sơn Nhất	Gia Định - Lăng Cha Cả	3	3,4	Gia Định	-
T	4B-1	Tân Sơn Nhất	Hoàng văn Thụ - Sân bay Tân Sơn Nhất	2	1,5	Gia Định	2024

Biểu tượng	Số hiệu	Tên tuyến	Nhà ga	Số nhà ga	Chiều dài km	Depot	Dự kiến vận hành
C	5	Cần Giuộc	Cầu Sài Gòn - Bến xe Cần Giuộc	22	23,4	Đa Phước	2025
Đ	6	Đàm Sen	Phú Lâm - Bà Quẹo	7	6,8	Tham Lương	-

Kế hoạch cũng bao gồm 3 tuyến đường xe điện và đường ray đơn:

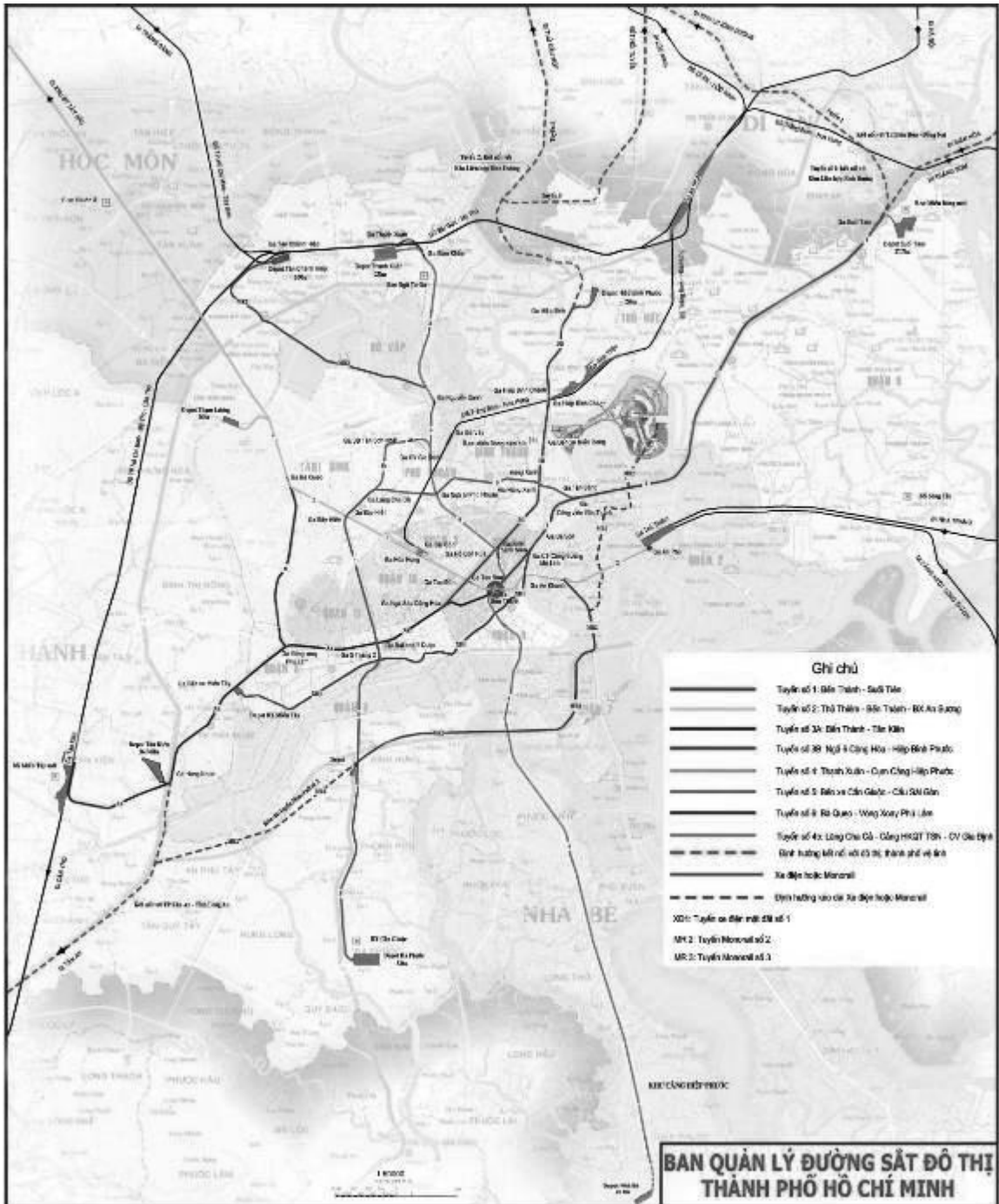
Biểu tượng, số hiệu	Nhà ga	Số nhà ga	Chiều dài km	Depot	Dự kiến vận hành
T1 Tramway 1	Ba Son - Bến xe Miền Tây	23	12,8	Bến xe Miền Tây	-
M3 Monorail 3	Gò Vấp - Tân Chánh Hiệp	8	16,5	Tân Chánh Hiệp	-
M2 Monorail 2	Thanh Đa - Bình Hưng	17	27,2	Phong Phú	-

Nguồn: Quyết định số 568/QĐ-TTg ngày 8/4/2013

Tuyến đầu tiên của hệ thống là tuyến số 1 (Tuyến Sài Gòn): Bến Thành - Suối Tiên có tổng chiều dài là 19,7 km, giúp kết nối khu vực Quận 2, 9, Thủ Đức và Khu Trung tâm, được khởi công vào năm 2013 và hiện tại đã gần hoàn thành phần đi trên cao dự kiến toàn tuyến sẽ vận hành vào năm 2021. Tuyến tiếp theo là tuyến số 2 (Tuyến Bà Quẹo): Bến Thành - Tham Lương, cũng được khởi công vào năm 2013 nhưng do gặp nhiều khó khăn nên dự án đã bị trì hoãn đến năm 2020, dự kiến tuyến số 2 sẽ đưa vào vận hành năm 2024.

Cả 2 tuyến Metro này đều có tác động tích cực tới sự phát triển chung của các khu vực cũng như giúp giảm thời gian di chuyển đến các Khu Trung tâm. Các dự án BĐS gần các Tuyến Metro do đó dự đoán sẽ có thanh khoản tốt và giá bán tăng đáng kể trong những năm tới. Điều này không chỉ đem lại sức sống mới cho thị trường BĐS mà còn kích thích thị trường BĐS Thương mại với sự phát triển của các khu vực bán lẻ lân cận và cơ hội cho các công ty di dời văn phòng ra khỏi khu vực Trung tâm nhờ có sự kết nối tốt hơn.

Hình 13: Sơ đồ các Tuyến Metro tại TP HCM



Nguồn: Ban Quản lý đường sắt đô thị Thành phố Hồ Chí Minh

Cao tốc Bến Lức - Long Thành

Tuyến đường cao tốc này là một phần của tuyến Đường Vành đai 03, kết nối Tỉnh Long An với Sân bay quốc tế Long Thành mà không phải đi qua TP HCM. Tuyến đường dự kiến sẽ được đưa vào hoạt động vào năm 2021, giúp kết nối giữa Đồng bằng Sông Cửu Long, Đồng Nai và Vũng Tàu. Chính vì vậy, BĐS ở các khu vực Nhà Bè, Cần Giuộc và Bình Chánh sẽ được hỗ trợ tích cực.

Một số Dự án hạ tầng trọng điểm khác

Bảng 17: Những Dự án hạ tầng trọng điểm tại TP HCM và các tỉnh miền Nam

STT	Dự án hạ tầng trọng điểm	Thời gian triển khai
1	Bến xe Miền Đông mới (Quận 9)	2017 - 2020
2	Cao tốc Dầu Giây – Liên Khương	2019 – 2021
3	Cao tốc Dầu Giây – Phan Thiết	Dự kiến khởi công 2021
4	Cao tốc Nha Trang – Phan Thiết	2020 – 2023
5	Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Mộc Bài	2021 – 2025
6	Hầm chui cầu vượt nút giao - ngã tư Nguyễn Văn Linh Nguyễn Hữu Thọ	2020 – 2022
7	Cầu đi bộ Thủ Thiêm	Dự kiến khởi công 2021
8	Cầu Thủ Thiêm 3	-
9	Cầu Thủ Thiêm 4	Giai đoạn hoàn thiện công tác quy hoạch, chuẩn bị đầu tư
10	Dự án Đầu tư xây dựng cầu đường Bình Tiên	-
11	Sân bay quốc tế Long Thành	Dự kiến khởi công 2021
12	Cầu Cần Giờ	Dự kiến khởi công 2022

Nguồn: HSC tổng hợp

9.2.2.5. Tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh BĐS và Luật Nhà ở sửa đổi

Luật Nhà ở sửa đổi chính thức có hiệu lực vào tháng 7/2015 cho phép người nước ngoài và người Việt Nam ở nước ngoài sở hữu BĐS tại Việt Nam, kỳ vọng cho sự tăng trưởng đáng kể của thị trường BĐS cả nước nói chung và thị trường TP HCM nói riêng được tiếp thêm nguồn cầu mới. Theo Điều luật mới, bất kỳ người nước ngoài và công dân Việt Nam sống ở nước ngoài đều có thể sở hữu BĐS để ở tại Việt Nam, không quan trọng đến việc họ đang làm việc tại Việt Nam hay kết hôn với người Việt Nam. Các công ty có vốn đầu tư nước ngoài hoặc các văn phòng đại diện của các công ty nước ngoài cũng có thể mua BĐS. Điều này kỳ vọng sẽ kích thích nhu cầu sở hữu BĐS của các khách hàng là người nước ngoài đồng thời gia tăng nguồn vốn nước ngoài chảy vào thị trường BĐS Việt Nam.

9.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng phát triển của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

9.3.1. Định hướng phát triển của Công ty

Chiến lược phát triển trung và dài hạn của Công ty 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 riêng lẻ, hoặc vốn vay ngân hàng,...

9.3.2. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng ngành và xu thế thế giới

Trong những năm gần đây, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam khá tốt, ổn định và có thể tiếp tục được duy trì ở những năm sắp tới, dù có dấu hiệu chậm lại. Một nền kinh tế phát triển lành mạnh là điều kiện quan trọng thúc đẩy sự phát triển của các ngành nghề kinh doanh đặc biệt là ngành bất động sản và ngành xây dựng. Nắm bắt được rõ các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội cùng với định hướng chiến lược trở thành một trong những Công ty xây dựng hàng đầu, Công ty đã và đang tiếp tục xây dựng kế hoạch phát triển với các chỉ số tăng trưởng cao. Hung Thinh Incons đã nhanh chóng cải thiện hình ảnh thương hiệu, chú trọng vấn đề chất lượng công trình với hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2015. Các yếu tố đó thể hiện các định hướng và chiến lược kinh doanh của Công ty hoàn toàn phù hợp với định hướng của toàn ngành, sẵn sàng cho thời kỳ hội nhập kinh tế khu vực và thế giới.

10. Chính sách đối với người lao động

10.1. Số lượng và cơ cấu

Tổng số lao động của Công ty tính đến thời điểm 30/6/2020 là 550 người.

Bảng 18: Cơ cấu lao động tại 30/9/2020

STT	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ	550	100%
1	Trình độ đại học, trên đại học	352	64,00%
2	Trình độ cao đẳng	46	8,36%
3	Trình độ trung cấp	31	5,64%
4	Công nhân kỹ thuật	37	6,73%
5	Lao động phổ thông	84	15,27%
II	Theo giới tính	550	100%
1	Nam	505	91,82%
2	Nữ	45	8,18%
III	Theo loại hợp đồng lao động	550	100%
1	Hợp đồng không thời hạn	84	15,27%
2	Hợp đồng xác định từ 1-3 năm	455	82,73%
3	Hợp đồng thời vụ (dưới 1 năm)	11	2,00%

Nguồn: Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

10.2. Chính sách đối với người lao động

Công ty thực hiện đầy đủ các quy định liên quan đến người lao động theo quy định của Bộ luật Lao động và Luật bảo hiểm hiện hành.

Tại thời điểm 30/9/2020, Công ty có tổng cộng 506 lao động giao kết hợp đồng.

Mặt khác để đáp ứng sự phát triển cũng như việc đảm nhận tổng thầu những công trình quy mô lớn, Công ty đã tuyển dụng và thu hút thêm nhân sự trình độ cao với mức thu nhập tương xứng (cao hơn so với mặt bằng chung các Công ty cùng ngành). Vì vậy, số lượng nhân sự của Công ty tuy giảm nhưng quỹ lương chung vẫn tăng cao.

10.2.1. Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Tuyển dụng, đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực là một hoạt động rất cần thiết đối với các doanh nghiệp. Với mục tiêu nâng cao chất lượng chuyên môn và

nghiệp vụ của nguồn nhân lực, Công ty đã xây dựng các Quy chế Tuyển dụng và đào tạo nhằm đảm bảo thực hiện việc Quản trị nguồn nhân lực một cách khoa học, hệ thống và mang lại hiệu quả cao. Việc xây dựng kế hoạch tuyển dụng, đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực được Công ty thực hiện hàng năm. Mỗi năm có tổng hợp kết quả, đánh giá kết quả đào tạo thông qua hiệu quả công tác thực tế của cán bộ nhân viên tham gia đào tạo.

10.2.2. Hình thức đào tạo

10.2.2.1. Đào tạo nội bộ

- Người mới được tuyển dụng: Nội dung đào tạo gồm phổ biến nội quy, chính sách của Công ty và hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ.
- Người đổi vị trí công tác: Nội dung đào tạo bao gồm việc hướng dẫn nghiệp vụ và những quy định ở vị trí công tác mới.
- Đồng nghiệp chia sẻ kinh nghiệm: Trong quá trình làm việc, người nhiều kinh nghiệm hơn sẽ truyền đạt, trao đổi kinh nghiệm với người ít kinh nghiệm hơn. Công việc này được tiến hành thường xuyên ở mọi vị trí công tác.

10.2.2.2. Đào tạo bên ngoài

Căn cứ vào nhu cầu công việc cán bộ nhân viên sẽ được lựa chọn cử đi học bên ngoài tham dự các khóa học về: kỹ năng lãnh đạo, kỹ năng quản lý, kỹ năng làm việc nhóm, kỹ năng marketing, các chương trình nâng cao nghiệp vụ chuyên môn.

10.2.2.3. Nâng cao kỹ năng nghiệp vụ

Nâng cao kỹ năng, nghiệp vụ: Việc đào tạo, huấn luyện nâng cao các kỹ năng làm việc cho toàn thể cán bộ nhân viên là hoạt động đào tạo thường xuyên của Công ty do nguồn giảng viên nội bộ thực hiện hoặc từ những chuyên gia bên ngoài có uy tín.

10.2.3. Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

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.

10.2.3.1. Chính sách tiền lương

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.

10.2.3.2. Chính sách thưởng

Thường đột xuất: kỷ niệm thành lập công ty, thường CBNV có thành tích xuất sắc.

Thưởng thi đua khen thưởng theo kết quả đóng góp của CBNV hàng năm.

10.2.3.3. 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. 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.

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.

11. Chính sách cổ tức

Chính sách cổ tức của Công ty được thực hiện căn cứ theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và được Hội đồng quản trị Công ty trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt. Theo đó:

Công ty chỉ thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật, đã trích lập các quỹ Công ty và bù đắp đủ lỗ trước đó theo quy định của pháp luật và

Điều lệ công ty. Ngay sau khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn.

Cổ đông được chia cổ tức căn cứ theo phần vốn góp tại Công ty. Tỷ lệ chi trả cổ tức do Đại hội đồng cổ đông quyết định căn cứ trên đề xuất của Hội đồng quản trị và căn cứ kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động, kế hoạch sản xuất kinh doanh của các năm tiếp theo.

Bảng 19: Lịch sử chia cổ tức cho cổ đông

Thời gian	Tỷ lệ trả cổ tức	Hình thức chi trả
Năm 2016	0%	Công ty không chi trả cổ tức trong năm
Năm 2017	0%	Công ty không chi trả cổ tức trong năm
Năm 2018	30%	Chi trả cổ tức 15% bằng tiền và 15% bằng cổ phiếu
Năm 2019	30%	Chi trả cổ tức 15% bằng tiền và 15% bằng cổ phiếu

Nguồn: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên các năm 2016-2019 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

12. Tình hình tài chính

12.1. Các chỉ tiêu cơ bản

12.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty được tính bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

Bảng 20: Tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu Công ty mẹ giai đoạn 2018 – 9T2020

Đơn vị: Triệu đồng

Nguồn vốn	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
Vốn điều lệ	287.499	330.622	330.622
Tổng vốn chủ sở hữu	612.632	751.040	801.092

Nguồn: Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Bảng 21: Tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu hợp nhất giai đoạn 2018 – 9T2020

Đơn vị: Triệu đồng

Nguồn vốn	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
Vốn điều lệ	287.499	330.622	330.622
Tổng vốn chủ sở hữu	606.167	734.364	1.043.470

Nguồn: Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

12.1.2. Trích khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 về việc Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Bảng 22: Chính sách khấu hao tài sản cố định

STT	Tài sản	Số năm
1	Máy móc và thiết bị	4 – 10
2	Phương tiện vận tải	4 – 8
3	Thiết bị văn phòng	3
4	Phần mềm máy tính	3

Nguồn: Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

12.1.3. Mức lương bình quân

Mức lương bình quân của Công ty (không bao gồm cộng tác viên) trong năm 2019 ước đạt khoảng 17,3 triệu, tăng gấp 15,3 lần so với năm 2018.

12.1.4. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản vay nợ. Tính đến thời điểm 31/12/2018, 31/12/2019 và thời điểm nộp hồ sơ phát hành cổ phiếu, Công ty không có khoản nợ quá hạn nào.

12.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp Nhà nước khác theo đúng quy định hiện hành.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế. Số dư các khoản thuế phải nộp cho nhà nước như sau:

Bảng 23: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
1	Thuế GTGT	14.103	(39.141)	
2	Thuế TNDN	16.171	33.319	14.828
3	Thuế TNCN	368	527	
	Tổng cộng	30.642	(5.294)	14.828

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC riêng quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Bảng 24: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
1	Tiền sử dụng đất	168.260	168.260	168.260
2	Thuế TNDN	20.173	35.118	62.956
3	Thuế GTGT hàng bán nội địa	14.103		
4	Thuế TNCN	368	537	13
5	Thuế khác	90	9	9
	Tổng cộng	202.994	203.925	231.238

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

12.1.6. Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty thực hiện trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ Công ty, theo quy định của pháp luật và quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Bảng 25: Số dư các quỹ Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
1	Quỹ khen thưởng phúc lợi	17.512	19.363	17.381
2	Quỹ đầu tư phát triển	3.608	9.509	15.427
	Tổng cộng	21.119	28.871	32.808

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC riêng quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Bảng 26: Số dư các quỹ Hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
1	Quỹ khen thưởng phúc lợi	17.512	19.363	17.381
2	Quỹ đầu tư phát triển	3.608	9.509	15.427
	Tổng cộng	21.119	28.871	32.808

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

12.1.7. Tổng dư nợ vay

Bảng 27: Tình hình vay và nợ Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
I	Vay ngắn hạn	715.151	990.788	1.001.993
1	Vay ngân hàng	700.835	981.224	1.001.993
2	Vay dài hạn đến hạn trả	14.316	9.564	0

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
II	Vay dài hạn	10.503	5.805	300.807
1	Vay ngân hàng	10.503	5.805	4.007
2	Trái phiếu thường	0	0	296.800
	Tổng cộng	725.653	996.593	1.302.800

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC riêng quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Bảng 28: Tình hình vay và nợ hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
I	Vay ngắn hạn	875.151	990.788	1.001.993
1	Vay ngân hàng	700.835	981.224	1.001.993
2	Vay dài hạn đến hạn trả	174.316	9.564	0
II	Vay dài hạn	117.169	5.805	300.807
1	Vay ngân hàng	117.169	5.805	4.007
2	Trái phiếu thường			296.800
	Tổng cộng	992.320	996.593	1.302.800

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Trong cơ cấu nợ vay và nợ thuê tài chính hợp nhất của Hưng Thịnh Incons, các khoản nợ có nghĩa vụ thanh toán trong vòng 1 năm chiếm tỷ trọng cao (khoảng 99,4% tại ngày 31/12/2019).

12.2. Tình hình công nợ hiện nay

12.2.1. Các khoản phải thu

Bảng 29: Các khoản phải thu của Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
I	Phải thu ngắn hạn	1.077.699	2.485.027	2.354.889
1	Phải thu của khách hàng	938.262	2.279.370	2.028.582
2	Trả trước cho người bán	147.320	220.379	333.396
3	Phải thu ngắn hạn khác	832	493	18.892
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(8.715)	(15.215)	(25.981)
II	Phải thu dài hạn		840	300.840
1	Phải thu dài hạn khác		840	300.840
	Tổng cộng	1.077.699	2.485.867	2.655.729

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC riêng quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Bảng 30: Các khoản phải thu hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
I	Phải thu ngắn hạn	1.618.193	2.760.547	3.114.094
1	Phải thu của khách hàng	939.296	2.060.745	1.735.198
2	Trả trước cho người bán	445.728	431.272	504.679
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	0	28.000	65.000
4	Phải thu ngắn hạn khác	242.917	256.777	836.231
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.748)	(16.248)	(27.014)
II	Phải thu dài hạn	28.700	29.540	329.540

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
1	Phải thu dài hạn khác	28.700	29.540	329.540
	Tổng cộng	1.646.893	2.790.087	3.443.634

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng theo số liệu hợp nhất tại thời điểm 31/12/2019 là 2.061 tỷ đồng, gồm khoảng 99,9% phải thu từ Dịch vụ xây dựng và 0,1% phải thu khác, phù hợp với cơ cấu doanh thu của Công ty. Khoản trích lập dự phòng phải thu khó đòi được trích lập đúng theo quy định, đảm bảo an toàn tài chính, không ảnh hưởng đến kết quả sản xuất kinh doanh của các năm tiếp theo.

12.2.2. Các khoản phải trả

Bảng 31: Các khoản phải trả của Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
I	Nợ ngắn hạn	1.838.223	2.793.983	2.898.614
1	Phải trả người bán	547.363	1.018.289	807.487
2	Người mua trả tiền trước	119.134	306.829	780.738
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	30.642	33.847	14.828
4	Phải trả người lao động	19.356	27.031	8.267
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	374.253	362.135	259.316
6	Phải trả ngắn hạn khác	1.382	615	4.172
7	Vay ngắn hạn	715.151	990.788	1.001.993
8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	13.431	35.088	4.431
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17.512	19.363	17.381
II	Nợ dài hạn	10.503	5.805	300.807

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
1	Vay dài hạn	10.503	5.805	300.807
	Tổng cộng	1.848.726	2.799.789	3.199.421

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC riêng quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Bảng 32: Các khoản phải trả hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
I	Nợ ngắn hạn	3.233.397	4.476.885	3.781.249
1	Phải trả người bán ngắn hạn	547.893	1.018.835	817.974
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.007.076	1.682.871	1.054.283
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	202.994	203.925	231.238
4	Phải trả người lao động	19.778	27.455	8.331
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	412.480	362.244	506.069
6	Phải trả ngắn hạn khác	137.083	136.318	139.549
7	Vay ngắn hạn	875.151	990.788	1.001.993
8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	13.431	35.088	4.431
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17.512	19.363	17.381
II	Nợ dài hạn	117.169	5.805	300.807
1	Vay dài hạn	117.169	5.805	300.807
	Tổng cộng	3.350.566	4.482.691	4.082.056

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

12.2.3. Hàng tồn kho
Bảng 33: Thông tin Hàng tồn kho Công ty mẹ
Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu Hàng tồn kho	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
1	Chi phí các công trình dở dang	558.064	417.852	635.021
2	Bất động sản dở dang	66.743	66.985	67.149
3	Công cụ dụng cụ	3.782	3.782	11.411
	Tổng cộng	628.589	488.618	713.581

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC riêng quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Bảng 34: Thông tin Hàng tồn kho hợp nhất
Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu Hàng tồn kho	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
1	Chi phí các công trình dở dang	506.545	366.332	600.791
2	Bất động sản dở dang	928.677	1.427.099	695.693
3	Công cụ dụng cụ	3.782	3.782	11.411
4	Hàng hóa			196
	Tổng cộng	1.439.003	1.797.213	1.308.091

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018, 2019 và BCTC hợp nhất quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

12.3. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu qua các năm được trình bày qua bảng dưới đây:

Bảng 35: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2018		Năm 2019		Ghi chú
		Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán						
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,09	1,17	1,11	1,14	
Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ – HTK)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,74	0,73	0,94	0,74	
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn						
Hệ số nợ/Tổng tài sản	Lần	0,75	0,85	0,79	0,86	
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	3,02	5,53	3,73	6,10	
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động						
Vòng quay hàng tồn kho (GVHB/Hàng tồn kho bình quân)	Lần	4,73	2,58	6,24	2,03	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	1,85	1,04	1,29	0,80	
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời						
Hệ số LNST/DTT	%	4,8%	4,5%	5,1%	5,1%	
Hệ số LNST/Vốn CSH	%	36,3%	33,7%	28,9%	27,9%	
Hệ số LNST/Tổng tài sản	%	8,9%	4,7%	6,6%	4,1%	
Hệ số LN từ HĐKD/DTT	%	6,0%	5,7%	6,1%	6,1%	
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	VNĐ	6.842	5.058	5.967	5.420	

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán và BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2018 và 2019 của Công ty

Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Về khả năng thanh toán

Nhìn chung, các chỉ tiêu thanh toán trong năm 2019 của Công ty không có nhiều biến động so với năm trước. Cụ thể, hệ số thanh toán ngắn hạn giảm nhẹ từ 1,17 lần xuống 1,14 lần và hệ số thanh toán nhanh tăng nhẹ từ 0,73 lần lên 0,74. Điều này cho thấy, khả năng thanh toán của Hưng Thịnh Incons rất an toàn và đáp ứng được nhu cầu thanh toán các khoản nợ đến hạn. Sự gia tăng gần 3 lần của khoản mục phải thu ngắn hạn của khách hàng là nguyên nhân chính làm tài sản ngắn hạn của Công ty tăng hơn 34% (từ hơn 3.796 tỷ đồng lên đến 5.089 tỷ đồng).

Về cơ cấu vốn

Hoạt động trong ngành xây dựng, cần nguồn vốn lớn nên Công ty sử dụng tỷ lệ nợ khá cao trong cơ cấu vốn của mình. Có thể thấy trong năm 2019, các chỉ tiêu về cơ cấu vốn đều có xu hướng tăng dần. Trong đó, hệ số nợ/tổng tài sản của Hưng Thịnh Incons tăng nhẹ, từ gần 85% đến gần 86% và hệ số nợ/vốn chủ sở hữu tăng từ 553% năm 2018 lên đến hơn 610% năm 2019. Nợ của Công ty trong năm gia tăng chủ yếu từ khoản mục phải trả người bán ngắn hạn và người mua trả tiền trước ngắn hạn.

Về năng lực hoạt động

Hàng tồn kho 2019 tăng gần 25%, tương đương tăng 359 tỷ đồng so với năm 2018. Trong đó, hơn 79% hàng tồn kho của Công ty đến từ chi phí dở dang của dự án Richmond City và dự án Chung cư Cao tầng Sông Đà – Thăng Long. Do đó, vòng quay hàng tồn kho của Công ty giảm so với năm trước, từ 2,58 vòng còn 2,03 vòng. Vòng quay tổng tài sản năm qua cũng có giá trị nhỏ hơn so với cùng kỳ từ 1,04 vòng còn 0,80 vòng, do trong năm tổng tài sản tăng tương đối còn doanh thu của Công ty giảm so với cùng kỳ năm trước. Tất cả các thay đổi này cho thấy, khả năng hoạt động của Công ty vẫn được duy trì ổn định và hiệu quả.

Về khả năng sinh lời

Hầu hết các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Hưng Thịnh Incons đều giảm nhẹ so với cùng kỳ năm 2018. Trong đó, chỉ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu giảm từ 34% vào năm 2018 xuống còn 28% năm 2019 và ROA giảm từ 4,68% xuống còn 4,08%. Nguyên nhân do tốc độ gia tăng của lợi nhuận sau thuế chậm hơn tốc độ gia tăng của vốn chủ sở hữu và tổng tài sản. Cụ thể, việc trích lập 9.509 tỷ đồng cho quỹ đầu tư phát triển là nguyên nhân chủ yếu làm gia tăng vốn chủ sở hữu của Công ty trong năm. Kèm theo đó, sự gia tăng khoản phải thu ngắn hạn từ Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Tâm và Công ty Cổ phần Kim Tâm Hải... là nguyên nhân chính làm tổng tài sản của Công ty tăng gần 32% với năm 2019.

13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

13.1. Hội đồng quản trị

Danh sách Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Trương Văn Việt	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
3	Nguyễn Văn Cường	Thành viên Hội đồng quản trị
4	Lê Hồng Việt	Thành viên Hội đồng quản trị
5	Khuất Tùng Phong	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập
6	Hạ Tấn Minh	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

13.1.1. Ông Nguyễn Đình Trung: Chủ tịch HĐQT

1. Họ và tên: Nguyễn Đình Trung
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 12/01/1972
4. Nơi sinh: Bình Định
5. CMND: 024863825
Ngày cấp: 15/8/2008
Nơi cấp: TP. HCM
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú: 436B/47 Đường 3/2, Phường 12, Quận 10, TP.Hồ Chí Minh
9. Trình độ chuyên môn: Cử nhân chuyên ngành Kế toán
10. Quá trình công tác:
 - Từ 2002 đến 2006: Giám đốc Công ty CP DV – TM Đồng Tiến (nay là Công ty CP Hưng Thịnh Land)
 - Từ 2007 đến nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
 - Từ 2015 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Hưng Thịnh Incons

- Từ 2016 đến nay: Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh (Horea)
 - 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 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
11. Các chức vụ công tác hiện nay:
- Chức vụ tại tổ chức phát hành: Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ tại tổ chức khác:
- Chủ tịch HĐQT – Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
 - Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh (Horea)
 - Phó Chủ tịch Liên đoàn quần vợt Việt Nam
 - Chủ tịch Liên đoàn quần vợt Thành phố Hồ Chí Minh
 - Chủ tịch Câu lạc bộ Doanh nhân Bình Định tại thành phố Hồ Chí Minh
12. Tổng số CP nắm giữ: 13.820.125 cổ phần, chiếm 41,80% vốn điều lệ. Trong đó:
- Đại diện phần vốn sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh: 8.265.625 cổ phần, chiếm 25% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 5.554.500 cổ phần, chiếm 16,80% vốn điều lệ
13. Các cam kết nắm giữ: Không có
14. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:
- Nguyễn Anh Dũng (Anh ruột): sở hữu 59.512 cổ phiếu, tương đương 0,18% vốn điều lệ
 - Phan Thị Hà (Chị dâu): sở hữu 22.918 cổ phiếu, tương đương 0,07% vốn điều lệ

lệ

- Nguyễn Thế Hùng (Anh ruột): sở hữu 39.675 cổ phiếu, tương đương 0,12% vốn điều lệ

15. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
16. Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

13.1.2. Ông Trương Văn Việt: Phó Chủ tịch HĐQT

1. Họ và tên: Trương Văn Việt
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 02/05/1972
4. Nơi sinh: Bình Định
5. CMND: 025262598
Ngày cấp: 08/03/2010
Nơi cấp: CA Tp.HCM
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú: 154/4/91 Nguyễn Phúc Chu, P.15, Q. Tân Bình, TP. HCM
9. Trình độ chuyên môn: Cử nhân Toán tin
10. Quá trình công tác:
- Từ 2007 đến nay: 2007 – 5/2020: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh
5/2020 – nay: Phó Chủ tịch kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
 - Từ tháng 6/2020 đến nay: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Hưng Thịnh Incons

11. Các chức vụ công tác hiện nay:

Chức vụ tại tổ chức phát hành:	Phó Chủ tịch HĐQT
Chức vụ tại tổ chức khác:	Phó Chủ tịch kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh

12. Tổng số CP nắm giữ:

726.688 cổ phần, chiếm 2,2% vốn điều lệ.
Trong đó:

- Đại diện phần vốn tổ chức khác: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu: 726.688 cổ phần, chiếm 2,2% vốn điều lệ

13. Các cam kết nắm giữ:

Không có

14. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:

Không có

15. Các khoản nợ đối với Công ty:

Không có

16. Thù lao và các khoản lợi ích khác:

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty

17. Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Không có

18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:

Không có

13.1.3. Ông Nguyễn Văn Cường: Thành viên HĐQT

1. Họ và tên:	Nguyễn Văn Cường
2. Giới tính:	Nam
3. Ngày tháng năm sinh:	05/01/1978
4. Nơi sinh:	Bình Định
5. CMND:	024178121 Ngày cấp: 8/8/2008 Nơi cấp: CA. TP.HCM
6. Quốc tịch:	Việt Nam
7. Dân tộc:	Kinh
8. Địa chỉ thường trú:	9.1 Tầng 10, 7A/162 Thành Thái, P.14, Q.10,

- TP.HCM
9. Trình độ chuyên môn: Cử nhân
10. Quá trình công tác:
- Từ 2002 đến 2007: Phó Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Đồng Tiến
 - Từ 2007 đến nay:
 - 2007 – 2018 Phó Tổng Giám đốc Thường trực Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh
 - 2018 – nay: Phó Chủ tịch kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
 - Từ 2015 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Hải Nhân
 - Từ 2016 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu
 - Từ 11/2012 đến 5/2018: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land
 - Từ 5/2018 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land
 - Từ 8/2017 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
11. Các chức vụ công tác hiện nay:
- Chức vụ tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT
- Chức vụ tại tổ chức khác:
- Phó Chủ tịch kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
 - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Hải Nhân
 - Thành viên HĐQT Công ty CP Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu
 - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land
12. Tổng số CP nắm giữ: 99.187 cổ phần, chiếm 0,30% vốn điều lệ.
Trong đó:
- Đại diện phần vốn tổ chức khác: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

- Cá nhân sở hữu: 99.187 cổ phần, chiếm 0,30% vốn điều lệ
- 13. Các cam kết nắm giữ: Không có
- 14. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:
Nguyễn Văn Bằng (Anh ruột): sở hữu 5.006 cổ phiếu, tương đương 0,02% vốn điều lệ
- 15. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- 16. Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty
- 17. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
- 18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

13.1.4. Ông Lê Hồng Việt: Thành viên HĐQT

1. Họ và tên: Lê Hồng Việt
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 17/8/1973
4. Nơi sinh: Việt Nam
5. CMND: 026039637
Ngày cấp: 5/5/2015
Nơi cấp: CA TP.HCM
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú: 9.2 Tầng 10 C/c Thiên Nam, P.14, Q.10, TP.HCM
9. Trình độ chuyên môn: Cử nhân
10. 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 Công ty cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh

- Từ 2012 đến nay: Thành viên HĐQT CTCP Hưng Thịnh Incons
11. Các chức vụ công tác hiện nay:
- Chức vụ tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT
- Chức vụ tại tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc Kỹ thuật – Thi công tại Công ty cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
12. Tổng số CP nắm giữ: 99.187 cổ phần, chiếm 0,30% vốn điều lệ.
Trong đó:
- Đại diện phần vốn tổ chức khác: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 99.187 cổ phần, chiếm 0,30% vốn điều lệ
13. Các cam kết nắm giữ: Không có
14. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: Không có
15. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
16. Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

13.1.5. Ông Khuất Tùng Phong: Thành viên HĐQT độc lập

1. Họ và tên: Khuất Tùng Phong
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 14/8/1981
4. Nơi sinh: Lâm Đồng
5. Căn cước công dân: 068081000037
Ngày cấp: 22/09/2016
Nơi cấp: Cục Cảnh Sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
6. Quốc tịch: Việt Nam

7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú: 91/10 Trần Quốc Toản, Phường 07, Quận 3, TP.HCM
9. Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính Doanh nghiệp
10. Quá trình công tác:
- Từ 2003 đến 2006: Trưởng nhóm Định giá doanh nghiệp Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á
 - Từ 2006 đến 2007: Trưởng phòng Tư vấn tài chính doanh nghiệp Công ty Chứng khoán Quốc tế Việt Nam
 - Từ 2007 đến 2009: Phó Giám đốc Đầu tư Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt
 - Từ 2009 đến 2010: Trưởng phòng Tư vấn tài chính doanh nghiệp Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt
 - Từ 2011 đến 2012: Trưởng phòng Đầu tư Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt
 - Từ 1/2013 đến 7/2013: Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Thương mại Thủy sản Á Châu
 - Từ 7/2013 đến nay: Giám đốc Tài chính, Giám đốc Khối Tài chính Kế toán Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
 - Từ 4/2019 đến nay: Thành viên HĐQT độc lập Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
11. Các chức vụ công tác hiện nay:
- Chức vụ tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT độc lập
- Chức vụ tại tổ chức khác: Giám đốc Khối Tài chính Kế toán Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
12. Tổng số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
- Đại diện phần vốn tổ chức khác: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
13. Các cam kết nắm giữ: Không có

14. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: Không có
15. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
16. Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

13.1.6. Ông Hạ Tấn Minh: Thành viên HĐQT độc lập

1. Họ và tên: Hạ Tấn Minh
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 19/10/1985
4. Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh
5. CMND: 023915863
Ngày cấp: 9/9/2010
Nơi cấp: Công an TP. Hồ Chí Minh
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú: 215/37 Huỳnh Văn Bánh, phường 12, quận Phú Nhuận, TP.HCM
9. Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính
10. Quá trình công tác:
- Từ 2008 đến 2009: Chuyên viên Phân tích đầu tư Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Hưng (PHS)
 - Từ 2010 đến 2013: Chuyên viên Đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc ACB (ACBR)
 - Từ 2013 đến 2015: Phó Phòng R&D Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG)
 - Từ 2016 đến 2018: Trưởng Phòng Đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đông Hải

- Từ 7/2018 đến 10/2019: Phó Giám đốc Đầu tư Công ty cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
 - Từ 11/2019 đến nay: Trợ lý Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh
 - Từ 6/2020 đến nay: Thành viên HĐQT độc lập Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
11. Các chức vụ công tác hiện nay:
- Chức vụ tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT độc lập
- Chức vụ tại tổ chức khác: Trợ lý Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn Hưng Thịnh
12. Tổng số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
- Đại diện phần vốn tổ chức khác: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
13. Các cam kết nắm giữ: Không có
14. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: Không có
15. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
16. Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

13.2. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Danh sách Thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Trần Tiến Thanh	Tổng Giám đốc
2	Trần Kim Hải	Phó Tổng Giám đốc
3	Huỳnh Thanh Tứ	Phó Tổng Giám đốc

4	Ngô Huy Hiệu	Phó Tổng Giám đốc
5	Nguyễn Lê Xuân	Giám Đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng

13.2.1. Ông Trần Tiến Thanh: Tổng giám đốc

1. Họ và tên: Trần Tiến Thanh
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 06/09/1977
4. Nơi sinh: Tây Ninh
5. CMND: 025198698
Ngày cấp: 20/11/2012
Nơi cấp: CA TP.HCM
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú: A10-09, Chung cư Conic Garden A, Ấp 5, Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, TP.HCM
9. Trình độ chuyên môn: Cử nhân
10. Quá trình công tác:
 - Từ 2002 đến 2004: Chỉ huy phó - Công ty Công Trình Sài Gòn
 - Từ 2004 đến 2005: Chỉ huy trưởng - Công ty Cổ Phần Xây Dựng Quang Minh
 - Từ 2006 đến 2018: Giám đốc Công ty TNHH Xây Dựng Nam Bờ Đông
 - Từ 2019 đến 13/1/2020: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
 - Từ 13/1/2020 đến nay: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
11. Các chức vụ công tác hiện nay:
 - Chức vụ tại tổ chức phát hành: Tổng Giám đốc
 - Chức vụ tại tổ chức khác: Không có

12. Tổng số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
- Đại diện phần vốn tổ chức khác: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
13. Các cam kết nắm giữ: Không có
14. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: Không có
15. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
16. Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo kết quả kinh doanh hàng năm của Công ty và Quy chế lao động Công ty
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

13.2.2. Ông Trần Kim Hải: Phó Tổng giám đốc

1. Họ và tên: Trần Kim Hải
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 04/08/1964
4. Nơi sinh: Quảng Ngãi
5. Căn cước công dân: 051064000046
Ngày cấp: 1/6/2016
Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú: 21 Đường 266 Bùi Minh Trực, P.6, Quận 8, TP.HCM
9. Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư
10. Quá trình công tác:
- Từ 1989 đến 1996: Trưởng phòng Kỹ thuật Công ty Cổ phần Xây

dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình

- Từ 1996 đến 2000: Phó Giám đốc Công ty Tiên Phong & GD Thanh Mẫn
- Từ 2000 đến 2005:
 - Giám đốc Thiết kế Công ty Đông Dương
 - Phó Giám đốc Xây dựng Công ty Hồng Hà
- Từ 2005 đến 2010: Giám đốc Công ty thành viên Xây dựng Hải Điền
- Từ 2010 đến 2015: Phó Ban Quản lý Dự án Thảo Điền Pearl, Công ty Địa Ốc SSG2
- Từ 2015 đến 6/2017: Phó Tổng Giám đốc - Công ty Việt Mỹ & TV KT Tự Do
- Từ 7/2017 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

11. Các chức vụ công tác hiện nay:

Chức vụ tại tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ tại tổ chức khác: Không có

12. Tổng số CP nắm giữ:

2 cổ phần, chiếm 0,00001% vốn điều lệ.
Trong đó:

- Đại diện phần vốn tổ chức khác: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu: 2 cổ phần, chiếm 0,00001% vốn điều lệ

13. Các cam kết nắm giữ:

Không có

14. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:

Không có

15. Các khoản nợ đối với Công ty:

Không có

16. Thù lao và các khoản lợi ích khác:

Theo kết quả kinh doanh hàng năm của Công ty và Quy chế lao động Công ty

17. Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Không có

18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:

Không có

13.2.3. Ông Huỳnh Thanh Tứ: Phó Tổng giám đốc

1. Họ và tên: Huỳnh Thanh Tứ
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 13/01/1978
4. Nơi sinh: Đồng Nai
5. CMND: 075078000581
Ngày cấp: 18/10/2019
Nơi cấp: CA Đồng Nai
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú: 7A/158 Thành Thái, P.14, Quận 10, TP.HCM
9. Trình độ chuyên môn: Cử nhân
10. Quá trình công tác:
 - Từ 06/2008 đến 03/2019: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
 - Từ 04/2019 đến 30/06/2019: Phó Tổng Giám đốc thường trực Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
 - Từ 13/01/2020 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
11. Các chức vụ công tác hiện nay:
 - Chức vụ tại tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc
 - Chức vụ tại tổ chức khác: Không có
12. Tổng số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
 - Đại diện phần vốn tổ chức khác: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
13. Các cam kết nắm giữ: Không có

14. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: Không có
15. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
16. Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo kết quả kinh doanh hàng năm của Công ty và Quy chế lao động Công ty
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

13.2.4. Ông Ngô Huy Hiệu: Phó Tổng giám đốc

1. Họ và tên: Ngô Huy Hiệu
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 05/09/1975
4. Nơi sinh: Hà Nội
5. Căn cước công dân: 001075009533
Ngày cấp: 3/5/2017
Nơi cấp: TP.HCM
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú: C9A/2R ẤP 3 Vĩnh Lộc B, Huyện Bình Chánh, TP.HCM
9. Trình độ chuyên môn: Cử nhân
10. Quá trình công tác:
- Từ 01/2002 đến 08/2015: Công tác tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO)
 - Từ 08/2015 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
11. Các chức vụ công tác hiện nay:
- Chức vụ tại tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ tại tổ chức khác: Không có

12. Tổng số CP nắm giữ: 2 cổ phần, chiếm 0,00001% vốn điều lệ.
Trong đó:
- Đại diện phần vốn tổ chức khác: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 2 cổ phần, chiếm 0,00001% vốn điều lệ
13. Các cam kết nắm giữ: Không có
14. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: Không có
15. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
16. Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo kết quả kinh doanh hàng năm của Công ty và Quy chế lao động Công ty
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

13.2.5. Ông Nguyễn Lê Xuân: Giám Đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng

1. Họ và tên: Nguyễn Lê Xuân
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 17/04/1983
4. Nơi sinh: Bình Định
5. CMND: 026098197
Ngày cấp: 24/09/2015
Nơi cấp: TP.HCM
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú: 93/13 Nơ Trang Long, P.11, Q. Bình Thạnh, TP.HCM
9. Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán tài chính

10. Quá trình công tác:

- Từ 2008 đến 2011: Công ty Cổ phần Thương mại Xuất Nhập Khẩu Thiên Nam
- Từ 2011 đến 2018: Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
- Từ 2015 đến nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Cơ Khí và Xây dựng Bình Triệu
- Từ 2/2018 đến nay: Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

11. Các chức vụ công tác hiện nay:

- Chức vụ tại tổ chức phát hành: Giám Đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng
- Chức vụ tại tổ chức khác: Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Cơ Khí và Xây dựng Bình Triệu

12. Tổng số CP nắm giữ:

- 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
- Đại diện phần vốn tổ chức khác: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

13. Các cam kết nắm giữ:

Không có

14. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành:

Không có

15. Các khoản nợ đối với Công ty:

Không có

16. Thù lao và các khoản lợi ích khác:

Theo Kết quả kinh doanh hàng năm của Công ty và Quy chế lao động Công ty

17. Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Không có

18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:

Không có

13.3. Ban Kiểm soát

Danh sách Thành viên Ban Kiểm soát của Công ty

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Võ Văn Thư	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Nguyễn Hải Phong	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Nguyễn Thị Loan Anh	Thành viên Ban Kiểm soát

13.3.1. Ông Võ Văn Thư: Trưởng Ban Kiểm soát

1. Họ và tên: Võ Văn Thư
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 18/11/1974
4. Nơi sinh: Bình Định
5. CMND: 025029287
Ngày cấp: 15/05/2012
Nơi cấp: CA TP.HCM
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú: 8.14 Chung Cư An Khang, P. An Phú, Quận 2, TP.HCM
9. Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế
10. 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 Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Sài Gòn (SPT)
 - Từ 04/2016 đến 05/2018: Trưởng phòng kiểm toán nội bộ tại Công ty cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
 - Từ 2017 đến nay: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
11. Các chức vụ công tác hiện nay:
Chức vụ tại tổ chức phát hành: Trưởng Ban Kiểm soát

- | | |
|--|--|
| Chức vụ tại tổ chức khác: | Không có |
| 12. Tổng số CP nắm giữ: | 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó: <ul style="list-style-type: none">▪ Đại diện phân vốn tổ chức khác: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ▪ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ |
| 13. Các cam kết nắm giữ: | Không có |
| 14. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: | Không có |
| 15. Các khoản nợ đối với Công ty: | Không có |
| 16. Thù lao và các khoản lợi ích khác: | Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty |
| 17. Lợi ích liên quan đối với Công ty: | Không có |
| 18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: | Không có |

13.3.2. Ông Nguyễn Hải Phong: Thành viên Ban Kiểm soát

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. Họ và tên: | Nguyễn Hải Phong |
| 2. Giới tính: | Nam |
| 3. Ngày tháng năm sinh: | 05/07/1987 |
| 4. Nơi sinh: | Bình Định |
| 5. CMND: | 215053547
Ngày cấp: 13/07/2015
Nơi cấp: CA Bình Định |
| 6. Quốc tịch: | Việt Nam |
| 7. Dân tộc: | Kinh |
| 8. Địa chỉ thường trú: | Căn hộ A0509 Chung cư Citihome, Phường Cát Lái, Quận 2, TP.HCM |
| 9. Trình độ chuyên môn: | Cử nhân Kinh tế |
| 10. Quá trình công tác: | <ul style="list-style-type: none">▪ 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 Công ty cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
 - Từ 6/2018 đến nay: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
11. Các chức vụ công tác hiện nay:
- Chức vụ tại tổ chức phát hành: Thành viên Ban Kiểm soát
- Chức vụ tại tổ chức khác: Kiểm toán viên Phòng Kiểm toán nội bộ Công ty cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
12. Tổng số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
- Đại diện phần vốn tổ chức khác: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
13. Các cam kết nắm giữ: Không có
14. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: Không có
15. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
16. Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên hàng năm và Quy chế lao động Công ty
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

13.3.3. Bà Nguyễn Thị Loan Anh: Thành viên Ban Kiểm soát

1. Họ và tên: Nguyễn Thị Loan Anh
 2. Giới tính: Nữ
 3. Ngày tháng năm sinh: 30/04/1978
 4. Nơi sinh: TP.HCM
 5. Căn cước công dân: 023085722
- Ngày cấp: 19/09/2007

- Nơi cấp: TP.HCM
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú: 40/15 Bàu cát 2, P.14, Q. Tân Bình, TP.HCM
9. Trình độ chuyên môn: Cử nhân
10. Quá trình công tác:
- Từ 2000 đến 2006: Công tác tại Công ty TNHH Thương mại Việt Thắng
 - Từ 2007 đến 2013: Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt
 - Từ 2014 đến 5/2018: Trưởng phòng Kế toán Công ty cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
 - Từ 18/5/2018 đến nay: Phó Giám đốc Kế toán Công ty cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
 - Từ 2017 đến nay: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
11. Các chức vụ công tác hiện nay:
- Chức vụ tại tổ chức phát hành: Thành viên Ban Kiểm soát
- Chức vụ tại tổ chức khác: Phó Giám đốc Kế toán Công ty cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh
12. Tổng số CP nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ. Trong đó:
- Đại diện phần vốn tổ chức khác: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
13. Các cam kết nắm giữ: Không có
14. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành: Không có
15. Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
16. Thù lao và các khoản lợi ích khác:
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

14. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của công ty)

Thông tin về những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của công ty

Bảng 36: Tài sản cố định hợp nhất tại thời điểm 31/12/2019 và 30/9/2020

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Tài sản	31/12/2019			30/9/2020		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	79.038	(23.698)	55.341	92.597	(32.183)	60.414
1	Máy móc, thiết bị	65.554	(18.888)	46.667	79.198	(26.115)	53.083
2	Phương tiện vận tải	13.090	(4.572)	8.518	12.965	(5.738)	7.227
3	Thiết bị văn phòng	394	(238)	156	434	(329)	105
II	Tài sản cố định hữu hình	79.038	(23.698)	55.341	146	(85)	61
1	Máy móc, thiết bị	65.554	(18.888)	46.667	146	(85)	61

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019 và BCTC hợp nhất quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Bảng 37: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn Hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2018	31/12/2019	30/9/2020
1	Thiết bị đang lắp đặt	-	-	7.920

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019 và BCTC hợp nhất quý III năm 2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo
15.1. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức
Bảng 38: Kế hoạch kinh doanh hợp nhất và cổ tức của Công ty các năm 2019 và 2020

Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020	
	Thực hiện	Tăng (giảm) so với thực hiện năm 2018	Kế hoạch	Tăng (giảm) so với năm 2019
Doanh thu thuần (triệu đồng)	3.680.920	(9,37%)	4.174.747	13,42%
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	187.076	44,89%	285.849	44,89%
Vốn điều lệ (triệu đồng)	330.622	15,00%	495.933	50,00%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	5,08%	13,05%	6,85%	34,72%
Tỷ lệ LNST/Vốn điều lệ	57%	16%	58%	106%
Cổ tức (%)	18%	-40,00%	0	-

Nguồn: Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

15.2. Căn cứ để thực hiện kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Các năm gần đây cũng như đến thời điểm hiện tại, các cơ quan chức năng chưa có giải pháp cụ thể tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý đầu tư bất động sản nên thị trường xây dựng có nhiều khó khăn, thách thức và có chiều hướng suy thoái. Đặc biệt, kể từ tháng 01/2020 xảy ra đại dịch Covid-19, hoạt động của hầu hết các doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn và Hưng Thịnh Incons cũng không ngoại lệ. Tuy nhiên, kể từ thời điểm Hưng Thịnh Incons được niêm yết trên sàn HOSE đến nay, tổng giá trị các hợp đồng tổng thầu đã ký luôn tăng trưởng qua từng năm. Do đó, công ty Hưng Thịnh Incons xem xét, thận trọng đề ra kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2020 và các năm tiếp theo tương đương với số đã thực hiện năm 2019. Căn cứ vào tình hình hoạt động kinh doanh

hậu đại dịch Covid-19 trong thời gian sắp tới, Công ty sẽ có phương án tăng vốn và chia cổ tức phù hợp đảm bảo lợi ích tối ưu của cổ đông công ty.

16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) đã thu thập và xem xét các thông tin về cơ cấu tổ chức và hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons do Công ty cung cấp tại thời điểm lập Bản cáo bạch. Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons đảm bảo và cam kết rằng các thông tin và số liệu cung cấp cho HSC và cung cấp trong Bản cáo bạch này là minh bạch, đúng sự thật và phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Chúng tôi nhận thấy Công ty có đội ngũ cán bộ công nhân viên giàu kinh nghiệm, Ban lãnh đạo và đội ngũ quản lý có trình độ và tâm huyết đối với doanh nghiệp. Dựa trên kết quả kinh doanh của Công ty trong các năm vừa qua, khả năng phát triển và phân phối các sản phẩm bất động sản của Tập đoàn mẹ cùng phân khúc thị trường căn hộ phổ thông mà Công ty chú trọng, chúng tôi nhận thấy kế hoạch Lợi nhuận mà Công ty đưa ra có tính khả thi cao. Bên cạnh đó, kế hoạch lợi nhuận được xây dựng trên cơ sở các hợp đồng đã ký kết và triển khai, và các dự án được xây dựng đã được chào bán thành công ra thị trường. Tiến độ nghiệm thu giá trị xây dựng được thực hiện tương ứng với lịch trình thanh toán của người mua nhà, giúp Công ty có thể ghi nhận được doanh thu cũng như nhận được các khoản thanh toán từ chủ đầu tư.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở các thông tin do Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons cung cấp, thông tin thu thập có chọn lọc và dựa trên những lý thuyết về tài chính - chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức

Công ty sẽ thực hiện các thủ tục đăng ký niêm yết bổ sung đối với cổ phiếu phát hành thêm theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành (trái phiếu, hợp đồng thuê sử dụng đất...)

Không có.

19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán

Không có.

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông, tự do chuyển nhượng

2. Mệnh giá

Mệnh giá cổ phiếu 10.000 đồng/cổ phiếu

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán

Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu: 16.531.105 cổ phiếu.

4. Giá chào bán dự kiến

Giá chào bán dự kiến cho cổ đông hiện hữu là 17.000 đồng/cổ phiếu.

5. Phương pháp tính giá

Căn cứ tính giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Công ty sử dụng kết hợp các phương pháp Giá trị sổ sách (BV) và Giá thị trường (P) để làm cơ sở cho việc xác định giá chào bán cổ phiếu:

- Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần của Công ty theo báo cáo tài chính hợp nhất bán niên soát xét tại ngày 30/06/2020 là 23.415 đồng/cổ phần
- Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần của Công ty theo báo cáo tài chính Công ty mẹ bán niên soát xét tại ngày 30/06/2020 là 21.543 đồng/cổ phần
- Giá trị thị trường giao dịch của cổ phiếu HTN bình quân 20 phiên gần nhất (từ ngày 12/10/2020 đến ngày 6/11/2020) là 28.223 đồng/cổ phiếu

Đây là đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu, những cổ đông muốn gắn bó lâu dài với Công ty, cùng chung tay góp sức đưa Công ty ngày càng phát triển nên Hội đồng quản trị, được ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông, đã thông qua mức giá chào bán là: 17.000 đồng/cổ phiếu tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 20/NQ-HĐQT/2020 ngày 18/11/2020. Đây là mức giá chào bán được xác định thấp hơn giá trị sổ sách của Công ty theo báo cáo tài chính gần nhất và được chiết khấu 39,76% so với giá trị cổ phiếu HTN đang được giao dịch trên thị trường.

6. Phương thức phân phối

- Tổng số lượng cổ phiếu sẽ được chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu: 16.531.105 cổ phiếu
- Sau khi kết thúc chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu mà Công ty không bán hết số cổ phiếu như đăng ký, theo ủy quyền tại Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/6/2020 của Đại hội đồng cổ đông Công ty, Hội đồng quản trị toàn quyền quyết định về tất cả các vấn đề để xử lý số Cổ Phần Cần Phân Phối với giá không

thấp hơn giá chào bán cho Cổ đông hiện hữu cho các nhà đầu tư (bao gồm cả các Cổ đông hiện hữu, người nội bộ của Công ty) có nhu cầu và năng lực tài chính để mua số Cổ Phần Cần Phân Phối này. Trường hợp Nhà đầu tư mua Cổ Phần Cần Phân Phối dẫn tới việc sở hữu tổng số cổ phần có quyền biểu quyết vượt tỷ lệ phải chào mua công khai theo quy định của pháp luật thì không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai.

- Việc phát hành tuân thủ quy định tại Khoản 2, Điều 189 Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam: “Công ty con không được đầu tư góp vốn, mua cổ phần của Công ty mẹ”.
- Phương thức phân phối: theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phiếu, cụ thể như sau:

6.1. Phân phối và thông báo về việc sở hữu quyền mua cổ phiếu phát hành thêm (“quyền mua”)

- Tại ngày chốt danh sách cổ đông Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons để thực hiện quyền mua, cổ đông sở hữu 02 cổ phiếu HTN sẽ được hưởng 01 quyền mua và cứ mỗi 01 quyền mua sẽ được mua 01 cổ phiếu HTN phát hành thêm.
- Đối với số cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền và số cổ phiếu cổ đông thực hiện quyền không hết (nếu có) sẽ được Hội đồng quản trị phân phối cho những đối tượng khác theo những điều kiện phù hợp với giá không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện tại.
- Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons phối hợp với Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam (“VSD”) phân phối và thông báo quyền mua cho các cổ đông thông qua các Công ty Chứng khoán (“CTCK”) – Thành viên lưu ký của VSD.
- Trường hợp cổ đông Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons chưa lưu ký, Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons sẽ thông báo và phân bổ quyền mua trực tiếp đến từng cổ đông.

6.2. Chuyển nhượng quyền mua

Cổ đông sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình cho một hoặc nhiều người/tổ chức khác, bên nhận chuyển nhượng quyền mua sẽ không được chuyển nhượng cho bên thứ ba.

Đối với cổ đông đã lưu ký:

Cổ đông tự tìm đối tác, trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền mua và thực hiện tại CTCK nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch, với thủ tục cụ thể như sau:

- Việc chuyển nhượng quyền mua được thực hiện tại CTCK bên chuyển nhượng mở tài khoản lưu ký. CTCK bên chuyển nhượng chịu trách nhiệm kiểm tra tính chính xác về thông tin chuyển nhượng quyền mua của các bên. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng chưa mở tài khoản thì phải mở tài khoản tại một CTCK.

- Việc xác nhận chuyển nhượng quyền mua cho các cổ đông do VSD thực hiện.
- Trong vòng 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu chuyển nhượng quyền mua, CTCK bên chuyển nhượng phải nhập giao dịch chuyển nhượng quyền mua qua cổng giao tiếp điện tử và gửi đến VSD các chứng từ sau:
 - (i) Giấy đề nghị chuyển nhượng quyền mua chứng khoán;
 - (ii) Tài liệu chứng minh đã công bố thông tin tại trang web của các Sở giao dịch chứng khoán (nếu có) về việc chuyển nhượng quyền mua của các đối tượng thuộc diện phải công bố thông tin theo quy định;
 - (iii) Tài liệu liên quan khác (nếu có).
- Trong vòng 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền mua đầy đủ và hợp lệ, VSD xác nhận vào Giấy đề nghị chuyển nhượng quyền mua và gửi cho CTCK liên quan.

Đối với cổ đông HTN chưa lưu ký:

Cổ đông thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền mua tại:

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

Địa chỉ: 53 Trần Quốc Thảo, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

6.3. Đăng ký thực hiện quyền mua

Cổ đông Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons sau khi nhận được thông báo về quyền mua, đăng ký thực hiện quyền mua tại CTCK nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch (đối với cổ đông đã lưu ký) hoặc tại Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons - 53 Trần Quốc Thảo, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (đối với cổ đông chưa lưu ký).

Hết thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.

Đối với số cổ phiếu HTN không bán hết, ĐHCĐ Công ty đã ủy quyền cho HĐQT quyết định đối tượng chào bán, với giá chào bán theo nguyên tắc không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu HTN là 17.000 đồng/cổ phiếu.

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

Thời gian phân phối cổ phiếu cho nhà đầu tư dự kiến thực hiện trong vòng 90 ngày, kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký phát hành có hiệu lực. Trong trường hợp kéo dài hơn quy định trên, Công ty sẽ xin phép UBCKNN xem xét gia hạn việc phân phối nhưng tối đa không quá 30 ngày.

Thời gian phát hành dự kiến: Quý IV/2020 - Quý I/2021, sau khi được UBCKNN chấp thuận việc phát hành.

Lịch trình phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến như sau:

Bảng 39: Các mốc thời gian dự kiến của đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

Ngày T là ngày theo lịch

STT	Công việc	Thời gian thực hiện
1	Công ty nhận giấy phép chào bán cổ phiếu ra công chúng từ UBCKNN	T
2	Công bố thông tin về đợt chào bán theo quy định	T+1 đến T+3
3	Thông báo VSD về ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền	T+1
4	Ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền	T+11
5	Nhận danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán từ VSD	T+14
6	Thông báo xác nhận Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán cho VSD	T+15
7	Cổ đông chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua cổ phiếu, nộp tiền mua cổ phần	T+15 đến T+35
8	VSD gửi Danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký mua chứng khoán phát hành thêm	T+36 đến T+42
9	Thông báo xác nhận Danh sách người sở hữu đặt mua chứng khoán cho VSD	T+43
10	HDQT phân phối số cổ phần không chào bán hết (nếu có)	T+43 đến T+50
11	Báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN	T+51
12	Thực hiện đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	T+56

13	Đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung số lượng cổ phần chào bán thành công	T+61
14	Chính thức giao dịch cổ phiếu niêm yết bổ sung	T+67

Trên đây là lịch trình phân phối cổ phiếu HTN dự kiến cho nhà đầu tư. Tuy nhiên, tùy vào tình hình thị trường và tình hình thực tế phát sinh, HĐQT sẽ điều chỉnh lịch trình phân phối sao cho phù hợp và đảm bảo lợi ích cao nhất cho các Cổ đông, đồng thời cũng đảm bảo đợt chào bán được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định của pháp luật hiện hành.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

8.1. Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu

Thời hạn cho cổ đông đăng ký và thực hiện quyền mua tối thiểu là hai mươi (20) ngày theo quy định. Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.

8.2. Số lượng cổ phiếu đăng ký mua

Số lượng cổ phiếu đăng ký mua là số lượng cổ phiếu được quyền mua theo tỷ lệ hoặc/và số lượng cổ phiếu từ việc nhận chuyển nhượng quyền mua hoặc/và số cổ phiếu không bán hết được HĐQT quyết định phân phối tiếp.

8.3. Phương thức thanh toán

- Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký tại thành viên lưu ký nào sẽ đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản theo hướng dẫn tại thành viên lưu ký đó;
- Các cổ đông chưa lưu ký đăng ký mua tại Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons, 53 Trần Quốc Thảo, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu (xem số tài khoản phong tỏa tại mục V.14).

8.4. Chuyển giao cổ phiếu

Thời gian nhận chuyển giao cổ phiếu sẽ được Công ty thông báo chi tiết đến các cổ đông sau khi hoàn tất đợt phát hành.

8.5. Quyền lợi của người mua cổ phiếu

- Người mua cổ phiếu sẽ được hưởng các quyền lợi như các cổ đông phổ thông khác của Công ty kể từ ngày được ghi nhận trong sổ đăng ký cổ đông.

- Cổ đông hiện hữu được quyền nhận cổ phiếu và quyền mua theo tỷ lệ phát hành và có quyền từ chối quyền mua và chuyển nhượng quyền mua của mình trong thời gian quy định.
- Cổ phiếu phát hành trong đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng (trừ các cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu do cổ đông hiện hữu từ chối mua được HĐQT quyết định tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn tất đợt phát hành).

8.6. Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu

Không hạn chế số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu. Cổ đông hoặc người nhận chuyển nhượng quyền mua được quyền đặt mua từ 01 cổ phiếu đến số lượng cổ phiếu tối đa được quyền mua.

8.7. Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phiếu trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu

Không có

9. Phương thức thực hiện quyền

Đối tượng: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách Cổ đông do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam chốt tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phần.

Tỷ lệ thực hiện quyền: 2:1

Tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 02 cổ phần được hưởng 01 quyền mua cổ phần phát hành thêm. Cổ đông có 01 quyền mua sẽ được mua 01 cổ phần phát hành thêm)

Thời gian thực hiện quyền: Công ty sẽ công bố chính thức thời gian thực hiện quyền ngay sau khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.

Các điều kiện khác liên quan đến quyền lợi của người sở hữu quyền mua:

- Người sở hữu quyền mua có quyền từ chối mua toàn bộ hoặc mua một phần số lượng cổ phần chào bán theo quyền mua hoặc được tự do chuyển nhượng quyền mua của mình trong thời gian quy định.
- Cổ đông sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình cho một hoặc nhiều người/tổ chức khác, bên nhận chuyển nhượng quyền mua sẽ không được chuyển nhượng cho bên thứ ba.
- Kết thúc thời gian thực hiện quyền, nếu quyền mua không được thực hiện một phần hoặc toàn bộ, tất cả các quyền lợi liên quan đến quyền mua sẽ đương nhiên chấm dứt và tổ chức phát hành không phải thanh toán cho người sở hữu quyền bất cứ

một khoản chi phí nào, cũng như không chịu bất kỳ trách nhiệm nào trong việc không thực hiện quyền của cổ đông.

10. Phương án xử lý cổ phần chưa phân phối hết và cổ phần lẻ phát sinh

10.1. Phương án xử lý số cổ phần lẻ

Số cổ phần mà cổ đông hiện hữu được mua sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị, phần cổ phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ được làm tròn xuống thành 0 cổ phần

Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 101 cổ phần tại ngày chốt danh sách cổ đông. Với tỷ lệ phân bổ quyền 2:1, cổ đông Nguyễn Văn A sẽ được quyền mua thêm số cổ phần mới là $(101 \times 1) / 2 = 50,5$ cổ phần. Như vậy, cổ đông A sẽ được quyền mua 50 cổ phần. Số cổ phiếu lẻ 0,5 cổ phiếu được làm tròn xuống thành 0 cổ phần.

10.2. Phương án xử lý số cổ phần không bán hết

- Số cổ phần không bán hết sẽ được ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty phân phối cho các đối tượng khác với giá chào bán không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu và sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
- Số cổ phần không bán hết bao gồm:
 - (i) Cổ phiếu lẻ phát sinh do việc làm tròn đến hàng đơn vị số cổ phiếu được đăng ký mua;
 - (ii) Cổ phiếu không bán hết do hết thời hạn đăng ký mua cổ phiếu dành cho cổ đông hiện hữu mà cổ đông hiện hữu không thực hiện đăng ký mua hoặc không chuyển nhượng quyền mua.
- Số cổ phần không bán hết được phân phối đảm bảo các điều kiện sau:
 - Không phân phối cho một tổ chức, cá nhân và người có liên quan của tổ chức, cá nhân đó từ 10% trở lên vốn điều lệ của Công ty trong đợt chào bán này hoặc trong các đợt chào bán 12 (mười hai) tháng gần nhất.
 - Tuân thủ các quy định tại mục b, c, d Khoản 3 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán.
 - Tuân thủ các quy định tại Khoản 3 Điều 9 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 được sửa đổi bổ sung tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015.
 - Đảm bảo các điều kiện khác theo quy định tại Điều 189 Luật Doanh nghiệp và các quy định khác có liên quan của pháp luật hiện hành.
- Nguyên tắc xử lý trong trường hợp cổ phần không chào bán hết theo dự kiến:

Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ cân nhắc sử dụng linh hoạt các nguồn vốn khác của Công ty hoặc vay ngân hàng hoặc huy động từ các nguồn hợp lệ khác nhằm bù đắp phần vốn còn thiếu để thực hiện mục đích sử dụng vốn nêu trên.

- Trường hợp đối tượng được phân phối cổ phiếu không bán hết theo Phương án phát hành này dẫn tới việc sở hữu tổng số cổ phiếu được quyền biểu quyết vượt quá 25% tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết thì các đối tượng này không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai.

11. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons hiện nay không quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phần của Công ty.
- Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài được quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Thủ tướng Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và Thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 19/8/2015 của Bộ Tài chính về hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.
- Tại thời điểm 16/11/2020, có 18 nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ 0,42% cổ phần của Công ty.

Công ty cam kết Công ty đáp ứng các điều kiện liên quan theo quy định của pháp luật đầu tư, pháp luật liên quan và điều ước quốc tế đối với đợt chào bán.

12. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần (không chuyển nhượng cho người thứ ba).

Số lượng cổ phiếu HTN chào bán cho cổ đông hiện hữu trong đợt chào bán này là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày hoàn tất việc phân phối.

Về phương án xử lý trong trường hợp chào bán không hết số cổ phiếu đăng ký chào bán, Công ty cam kết sẽ thực hiện theo đúng quy định tại Khoản 7, Điều 1, Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ. Trong trường hợp Công ty thực hiện phân phối số cổ phiếu không bán hết trong đợt phát hành này cho các nhà đầu tư khác có nhu cầu thì số cổ phiếu này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

13. Các loại thuế có liên quan

13.1. Thuế liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp

13.1.1. Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Thuế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là 10%.

13.1.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thì mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là 20% được áp dụng kể từ ngày 01/01/2016.

13.1.3. Các loại thuế khác

Các loại thuế khác như: Thuế tài nguyên, thuế môn bài, thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân... Công ty đã thực hiện theo đúng các quy định hiện hành tại Việt Nam. Quyết toán thuế sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

13.2. Thuế liên quan đến nhà đầu tư, cổ đông của Công ty

13.2.1. Đối với nhà đầu tư cá nhân

Đối với nhà đầu tư trong nước: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Việc áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế cả năm phải đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 4a Điều 2 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 27/06/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân và căn cứ Khoản 5 Điều 16 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế thì: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần đối với cá nhân cư trú.

Đối với nhà đầu tư nước ngoài: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN là 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.

Trong trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức từ Công ty, nếu cổ tức được chia là cổ tức tiền mặt thì Thuế TNCN được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phần hoặc cổ phần thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phần, tuy nhiên khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phần này thì nhà

đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

13.2.2. Đối với nhà đầu tư tổ chức

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.

Riêng đối với doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Luật Thuế thu nhập Doanh nghiệp 2008.

14. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:

- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons
- Số tài khoản phong tỏa: 668777688
- Tại ngân hàng: Ngân hàng TMCP Á Châu – PGD Kỳ Đồng

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/6/2020, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/NQ-HĐQT/2020 ngày 21/10/2020 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 20/NQ-HĐQT/2020 ngày 18/11/2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons, toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/6/2020, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/NQ-HĐQT/2020 ngày 21/10/2020 và Nghị quyết HĐQT số 20/NQ-HĐQT/2020 ngày 18/11/2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons, toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty, cụ thể: Bổ sung nguồn vốn cho hoạt động thi công xây lắp tại các công trình của Công ty.

Phương án và lộ trình sử dụng vốn chi tiết như sau:

Bảng 40: Số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng đầu tư như sau

STT	Mục đích chi tiết sử dụng vốn	Tổng giá trị hợp đồng	Đã thanh toán	Giá trị giải ngân (dự kiến)	Tỷ lệ giá trị giải ngân trên tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán	Thời gian giải ngân (dự kiến)
1	Thanh toán chi phí nhân công và dịch vụ cho nhà thầu phụ	281.862.173.174	2.774.043.583	257.078.753.971	91,48%	
1.1	Thanh toán chi phí cung cấp và thi công sơn nước nội, ngoại thất Block A cho nhà thầu phụ Công ty TNHH XD TM DV Sinh Thịnh theo Hợp đồng 0479/2020/HĐTC/HTI-ST	25.615.216.833		24.334.455.991	8,66%	Quý 1/2021
1.2	Thanh toán chi phí cung cấp và thi công sơn nước	26.241.591.309		24.929.511.744	8,87%	Quý 1/2021

STT	Mục đích chi tiết sử dụng vốn	Tổng giá trị hợp đồng	Đã thanh toán	Giá trị giải ngân (dự kiến)	Tỷ lệ giá trị giải ngân trên tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán	Thời gian giải ngân (dự kiến)
	nội, ngoại thất Block A cho nhà thầu phụ Công ty TNHH MTV Xây dựng HT Hải Anh theo Hợp đồng 0410/2020/HĐTC/HTI-HA					
1.3	Thanh toán chi phí nhân công thi công phần thô – hạng mục phần thân cho nhà thầu phụ Công ty CP TM DV XD Thanh Vinh theo Hợp đồng 0268/2020/HĐTC/HTI-TV	43.073.501.479		40.919.826.405	14,56%	Quý 1/2021
1.4	Thanh toán chi phí cung cấp và thi công ép cọc D600 đại trà cho nhà thầu phụ Cty TNHH TM SX XD Mai Lam theo Hợp đồng 0466/2020/HĐTC/HTI-ML	41.800.039.600		39.710.037.620	14,13%	Quý 1/2021
1.5	Thanh toán chi phí cung cấp và lắp đặt hệ thống điện, nước phần hoàn thiện Block A, B cho nhà thầu phụ Cty CP Kỹ thuật Jesco Hòa Bình theo Hợp đồng	132.027.251.253	2.774.043.583	114.735.578.146	40,83%	Quý 1/2021

STT	Mục đích chi tiết sử dụng vốn	Tổng giá trị hợp đồng	Đã thanh toán	Giá trị giải ngân (dự kiến)	Tỷ lệ giá trị giải ngân trên tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán	Thời gian giải ngân (dự kiến)
	0073/2020/HĐTC/HTI-JHE					
1.6	Thanh toán chi phí thi công xây thô khách sạn cho nhà thầu phụ Cty TNHH Thi công xây dựng Phúc An theo Hợp đồng 0505/2020/HĐTC/HTI-PA	13.104.572.700		12.449.344.065	4,43%	Quý 1/2021
2	Thanh toán chi phí máy móc/thiết bị/nguyên vật liệu xây dựng cho nhà cung cấp	25.210.558.978		23.950.031.029	8,52%	
2.1	Thanh toán chi phí cung cấp gạch ốp lát hoàn thiện Block A, B cho nhà cung cấp Cty CP XD Lavender Garden theo Hợp đồng 0472/2020/HĐMB/HTI-LG	25.210.558.978		23.950.031.029	8,52%	Quý 1/2021
	Tổng cộng	307.072.732.152	2.774.043.583	281.028.785.000	100%	

Ngoài ra, theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông và căn cứ vào tình hình thực tế, trong trường hợp cần thiết, Hội đồng quản trị sẽ điều chỉnh mục đích sử dụng vốn đảm bảo hiệu quả nhất. Theo đó, tên nhà thầu phụ/nhà cung cấp có thể bổ sung/thay đổi nhưng vẫn đảm bảo số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ chỉ sử dụng cho:

- Thanh toán chi phí nhân công và dịch vụ cho nhà thầu phụ
- Thanh toán chi phí máy móc/thiết bị/nguyên vật liệu xây dựng cho nhà cung cấp

Phương án xử lý trong trường hợp đợt chào bán không huy động đủ số tiền như dự kiến: Công ty sẽ sử dụng linh hoạt các nguồn vốn khác của Công ty hoặc vay ngân hàng hoặc huy động từ các nguồn vốn hợp lệ khác nhằm bù đắp phần vốn còn thiếu để thực hiện mục đích sử dụng vốn nêu trên.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ Chức Tư Vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC)

Địa chỉ: Tầng 5 & 6, Tòa nhà AB, 76 Lê Lai, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3823 3299

Fax: (84-28) 3823 3301

Website: www.hsc.com.vn

2. Tổ Chức Kiểm Toán

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 28, Tháp tài chính Bitexco, số 2 Hải Triều, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3824 5252

Fax: (84-28) 3824 5250

Website: www.ey.com/vn

Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Trên cơ sở các thông tin mà tổ chức tư vấn đã thu thập được về Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons và đợt phát hành cổ phiếu, với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) có một số nhận định như sau:

Tổng giá trị số vốn phát hành đợt này là 281.028.785.000 đồng, tăng thêm 33% so với Vốn chủ sở hữu hợp nhất tại ngày 30/6/2020. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được Công ty sử dụng để sử dụng bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Đây là kế hoạch tăng vốn và sử dụng vốn đã được Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc cân nhắc kỹ và đệ trình cho Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Với mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 17.000 đồng/cổ phiếu là mức giá khá hấp dẫn so với giá đang giao dịch trên sàn HOSE nên mức độ rủi ro như chào bán không thành công khó xảy ra. Bên cạnh một số rủi ro không thể tránh khỏi về việc cổ phiếu bị pha loãng sau phát hành thì việc gia tăng nguồn vốn trong đợt phát hành này là một bước tiến cần thiết và phù hợp cho Công ty để triển khai các kế hoạch phát triển đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC, GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH KIỂM KẾ TOÁN TRƯỞNG, TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT), TỔ CHỨC TƯ VẤN

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 12 năm 2020

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN HUNG THINH INCONS

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN ĐÌNH TRUNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

TRẦN TIẾN THANH

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN LÊ XUÂN

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

VÕ VĂN THU

Y
N
INI
3
HIC

10/12/2020

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 12 năm 2020

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH



[Handwritten signature]
PHẠM NGỌC BÍCH

X. PHỤ LỤC

- 1. Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
- 2. Phụ lục II:** Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị
- 3. Phụ lục III:** Bản sao hợp lệ Điều lệ Công ty
- 4. Phụ lục IV:** Bản sao hợp lệ Báo cáo tài chính kiểm toán
- 5. Các phụ lục khác./.**