

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020

HTN
KHẲNG ĐỊNH VỊ THẾ
TĂNG TRƯỞNG VỮNG BỀN



53 Trần Quốc Thảo, P.Võ Thị Sáu, Q.3, TP.HCM
290/22 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.58, Q.3, TP.HCM



(028) 7307 5888 - (028) 3824 9545



info@hungthinincons.com.vn

www.hungthinincons.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN
HƯNG THỊNH INCONS



**HUNG THINH
INCONS**

XÂY ĐÁP NHỮNG ƯỚC MƠ

MỤC LỤC

PHẦN I - THÔNG TIN CHUNG **01**

PHẦN II - TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH **19**

PHẦN III - TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ **39**

PHẦN IV - BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC **53**

PHẦN V - BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ **61**

PHẦN VI - QUẢN TRỊ CÔNG TY **65**

PHẦN VII - BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN **79**



THÔNGIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Kính gửi Quý cổ đông và Nhà đầu tư,

Như vậy là chúng ta đã cùng trải qua năm 2020 với những khó khăn và thách thức chưa từng có trong lịch sử, đại dịch Covid-19 gây ảnh hưởng tiêu cực đến kinh tế, xã hội và đời sống toàn nhân loại. Covid-19 đã trở thành tác nhân lớn đẩy kinh tế thế giới rơi vào suy thoái sâu với cuộc khủng hoảng kép về kinh tế và y tế.

Tuy nhiên với những nỗ lực vượt trên thách thức đi cùng các giải pháp linh hoạt hiệu quả, Việt Nam đã trở thành điểm sáng hiếm hoi trong bức tranh tổng thể của nền kinh tế toàn cầu. Với mục tiêu kép “vừa phòng, chống dịch bệnh hiệu quả vừa phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội”, chúng ta nằm trong số ít quốc gia có mức tăng trưởng GDP cao nhất thế giới với tỷ lệ 2,91% đồng thời là quốc gia hiếm hoi có tăng trưởng dương trong khối ASEAN.

Trong bối cảnh khó khăn chung, ngành xây dựng cũng không ngoại lệ khi hầu hết các doanh nghiệp trong ngành đã có một năm khó khăn, nếm trải sự sụt giảm mạnh về doanh thu cũng như lợi nhuận, tỷ lệ cắt giảm nhân sự gia tăng đột biến. Đứng trước những khó khăn thách thức, Ban lãnh đạo cũng toàn thể cán bộ nhân viên Hưng Thịnh Incons đã thể hiện bản lĩnh cùng sức mạnh nội tại, linh hoạt đưa ra những giải pháp thích ứng với khó khăn thị trường, đảm bảo hoạt động thông suốt. Theo đó, Hưng Thịnh Incons nổi lên như điểm sáng hiếm hoi của ngành khi đạt mức tăng trưởng vượt trội, bất chấp dịch bệnh Covid-19 tác động. Kết thúc năm 2020, Công ty đạt doanh thu hơn 4.552 tỷ đồng (tăng 23,7% so với năm 2019), lợi nhuận sau thuế đạt hơn 357 tỷ đồng (tăng 91,1% so với năm 2019). Đây được xem là mức lợi nhuận cao nhất từ trước đến nay của HTN giúp lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) đạt 10.962 đồng (EPS thuộc top đầu thị trường chứng khoán).

Thưa quý vị,

Năm 2021 được xem là năm có ý nghĩa quan trọng về kinh tế - xã hội của Việt Nam trong bối cảnh Nhà nước đã đề ra nhiều chiến lược cho sự phát triển của đất nước. Những quyết sách mới sẽ nhanh chóng được triển khai cho mục tiêu thúc đẩy sự phục hồi của nền kinh tế.

Để nắm bắt và tận dụng cơ hội từ những quyết sách của Nhà nước, trên cơ sở những thành quả đạt được trong năm 2020, Ban lãnh đạo cùng toàn thể CBNV Hưng Thịnh Incons sẽ tiếp tục triển khai đồng bộ các giải pháp đã thực hiện: “tối ưu hóa nguồn nhân lực, nâng cao năng lực tài chính, chuyển đổi số trong công tác điều hành và thi công tại các công trình”. Bên cạnh đó, nằm trong chiến lược mở rộng đầu tư kinh doanh, Ban lãnh đạo Công ty sẽ có những lộ trình từng bước đưa Hưng Thịnh Incons tham gia đấu thầu những công trình dự án trong lĩnh vực hạ tầng giao thông trong năm 2021. Tôi tin tưởng rằng, với sự ủng hộ của Quý vị, chúng ta sẽ cùng nhau đưa Hưng Thịnh Incons vững tin tiến bước trên hành trình “Xây đắp những ước mơ”.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
NGUYỄN ĐÌNH TRUNG

PHẦN I

THÔNG TIN CHUNG

- Thông tin khái quát về Công ty
- Thông tin mô hình về quản trị, tổ chức kinh doanh
- Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- Định hướng phát triển
- Các rủi ro

THÔNG TIN KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

THÔNG TIN CHUNG

TÊN CÔNG TY	: CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS
TÊN TIẾNG ANH	: HUNG THINH INCONS JOINT STOCK COMPANY
TÊN VIẾT TẮT	: HƯNG THỊNH INCONS
GIẤY CNDKDN SỐ	: 0305371707 do Sở kế hoạch đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 28/08/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 12/04/2021
VỐN ĐIỀU LỆ	: 495.092.010.000 đồng
ĐỊA CHỈ	: 53 Trần Quốc Thảo, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh
SỐ ĐIỆN THOẠI	: (028) 7307 5888
SỐ FAX	: (028) 3824 9545
WEBSITE	: www.hungthinhincons.com.vn
MÃ CỔ PHIẾU	: HTN
SÀN CHỨNG KHOÁN	: HOSE



2007

2010

2012

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.

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.

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

2013

2014

2015

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

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.

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



2016

2017

2018

2019

2020

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

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

Khởi công xây dựng dự án Căn hộ Q7 Saigon Riverside Complex. Từ tháng 6/2018, chính thức công bố bộ nhận diện thương hiệu mới. Ngày 12/11/2018, chính thức niêm yết cổ phiếu, mã chứng khoán HTN trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM (HoSe). Chia cổ tức 30% (15% tiền và 15% cổ phiếu), tăng vốn điều lệ lên 288 tỷ đồng và đạt mức tăng trưởng ấn tượng với tổng doanh thu và lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2018 đạt 4.061 tỷ đồng và 183 tỷ đồng.

Hưng 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. Tiếp tục trúng tổng thầu thi công các dự án: khu biệt thự Saigon Garden Riverside Village, khu căn hộ Quy Nhơn Melody, khu căn hộ Grand Center Quy Nhơn. Chia cổ tức 30% (15% tiền và 15% cổ phiếu), tăng vốn điều lệ lên hơn 330 tỷ đồng và tiếp tục giữ mức tăng trưởng trong bối cảnh ngành xây dựng đang chững lại với tổng doanh thu và lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2019 đạt 3.681 tỷ đồng và 187 tỷ đồng.

Là tổng thầu thi công khu căn hộ Biên Hòa Universe Complex, Hồ Tràm Complex và New Galaxy. Thông qua kế hoạch phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu, tăng vốn điều lệ lên hơn **495 tỷ đồng**. Hoàn tất chi trả cổ tức năm tài chính 2019 bằng tiền mặt với tỷ lệ 18%. Bàn giao khu căn hộ Richmond City, kết quả kinh doanh tăng trưởng ấn tượng khi ghi nhận doanh thu và lợi nhuận từ dự án. Với năng lực và kinh nghiệm hiện có, HTN được đánh giá cao trong Top các công ty hàng đầu trong ngành xây dựng Việt Nam và Top 5 (doanh thu và lợi nhuận 2020) các công ty nhóm ngành xây dựng hiện đang niêm yết trên sàn HoSe năm 2020. Trong năm 2020, HTN vào Top 15 cổ phiếu tăng giá cao nhất trên sàn HoSe. Công ty đạt giải thưởng Top 30 doanh nghiệp có báo cáo thường niên 2019 tốt nhất (nhóm vốn hóa nhỏ) do Sở GDCK TP.HCM, Sở GDCK Hà Nội, Báo Đầu tư và Công ty Quản lý quỹ Dragon Capital phối hợp tổ chức.





**DOANH NGHIỆP XÂY DỰNG UY TÍN
2020**



**TOP 10 THƯƠNG HIỆU MẠNH ASEAN
2020**



**TOP 10 THƯƠNG HIỆU SẢN PHẨM UY
TÍN NGÀNH XÂY DỰNG 2018**



**TOP 10 NHÃN HIỆU CẠNH TRANH
VIỆT NAM 2018**



**TOP 50 NHÃN HIỆU NỔI TIẾNG
VIỆT NAM**



**ĐƠN VỊ XÂY DỰNG, NỘI THẤT VÀ CƠ
ĐIỆN TIÊU BIỂU VIỆT NAM 2019**



**TOP 10 THƯƠNG HIỆU PHÁT TRIỂN
BỀN VỮNG VIỆT NAM 2017**



**TOP 10 THƯƠNG HIỆU XÂY DỰNG
QUỐC GIA 2017**



**TOP 50 THƯƠNG HIỆU TIÊU BIỂU
NGÀNH XÂY DỰNG 2019**



**SẢN PHẨM DỊCH VỤ TIÊU BIỂU
TP.HCM 2019**



**TOP 10 DOANH NGHIỆP ĐẢM BẢO
CHẤT LƯỢNG ĐẠT CHUẨN QAS 2017**

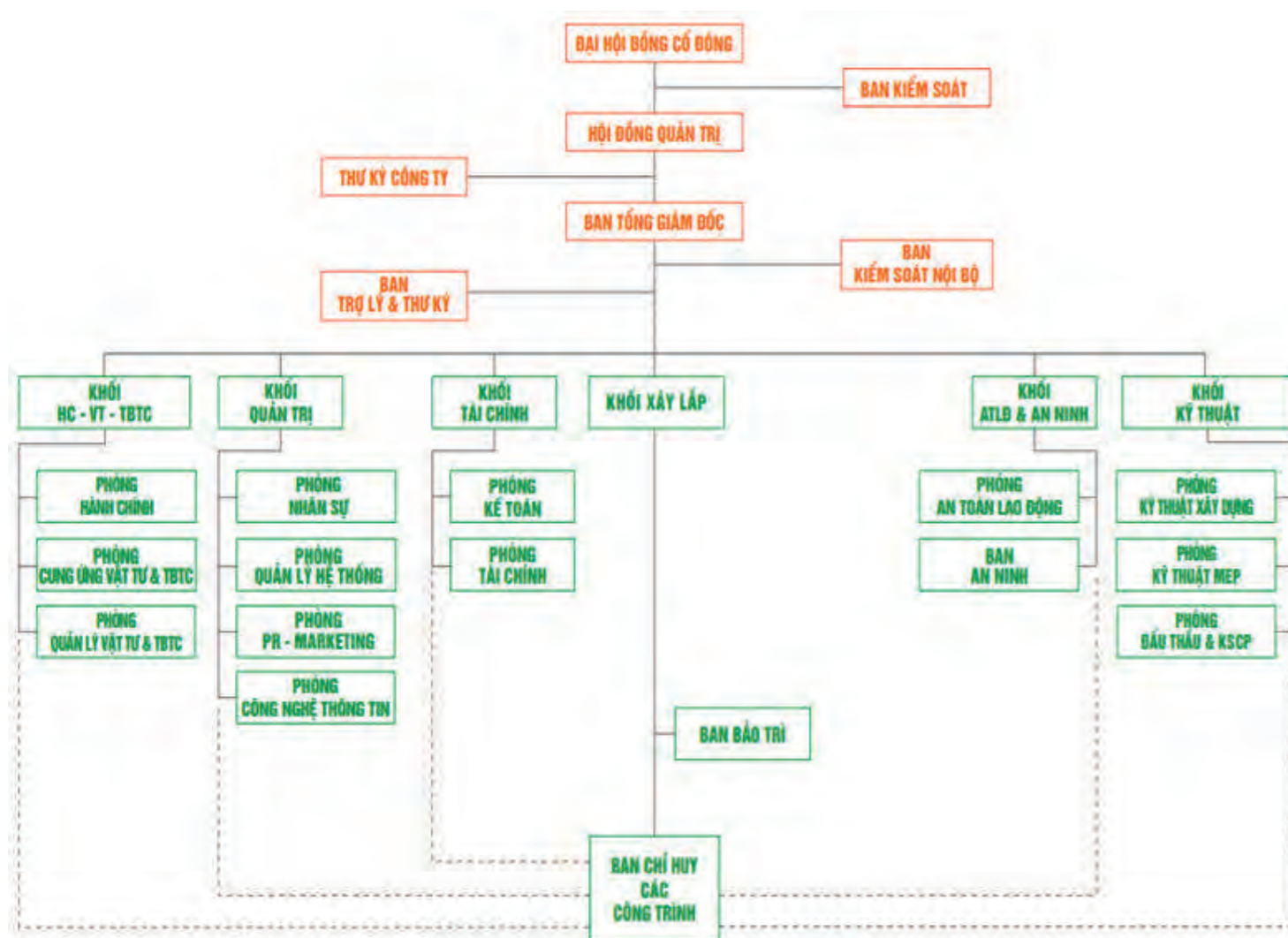


**DOANH NGHIỆP THƯƠNG MẠI DỊCH
VỤ TIÊU BIỂU 2016**

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, hiện nay mô hình quản trị của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons được tổ chức theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định có liên quan với mô hình bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban Kiểm soát;
- Ban Tổng Giám đốc.



CÁC NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

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

ĐỊA BÀN KINH DOANH

Các công trình do Hưng Thịnh Incons triển khai hiện tại tập trung chủ yếu ở khu vực Đông Nam Bộ: Thành phố Hồ Chí Minh, Bà Rịa - Vũng Tàu... Ngoài ra, Công ty còn đang thực hiện một số dự án ở khu vực miền Trung như: Khánh Hòa, Bình Định.



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

CÔNG TY CON

CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ KHÍ VÀ XÂY DỰNG BÌNH TRIỆU

VỐN ĐIỀU LỆ	: 300.000.000.000 đồng
TỶ LỆ GÓP VỐN	: 95,24%
ĐỊA CHỈ	: 207C Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, TP. HCM
NGÀNH NGHỀ	: Kinh doanh bất động sản, Quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng đất hoặc đi thuê



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY



Tầm nhìn: Phát triển Hưng Thịnh Incons thành Công ty xây dựng hàng đầu Việt Nam.



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



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

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- Chiến lược phát triển đầu tư được đặt ra với mục tiêu chính là giúp tăng trưởng ổn định doanh thu và lợi nhuận, đa dạng hóa các nguồn thu và giảm bớt sự ảnh hưởng có tính chu kỳ của ngành xây dựng.
- Đảm bảo quyền lợi, gia tăng giá trị tài sản của cổ đông và không ngừng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho CBCNV và người lao động.
- Giữ vững và phát huy lĩnh vực xây lắp nhà cao tầng truyền thống, đầu tư chiều sâu vào lĩnh vực xử lý nền móng công trình, từng bước mở rộng lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh theo định hướng chung của tập đoàn.
- Từng bước xây dựng tác phong, văn hóa doanh nghiệp riêng nhằm xây dựng Công ty trở thành ngôi nhà chung của tập thể CBCNV - LĐ, là nơi gửi trọn niềm tin của nhà đầu tư, trở thành công ty xây lắp mạnh, có đủ năng lực cạnh tranh với các công ty trong và ngoài nước.
- Hội đồng Quản trị định hướng việc tăng cường đầu tư với hình thức mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh mà thể 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,...



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

MỤC TIÊU ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG

Đối với xã hội, cộng đồng

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

Đối với môi trường và xã hội

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



ĐÁNH GIÁ CÁC RỦI RO

RỦI RO KINH TẾ

Năm 2020, ảnh hưởng của dịch Covid-19 khiến nền kinh tế của các nước gặp nhiều khó khăn, trì trệ và suy thoái bao gồm chuỗi sản xuất - cung ứng - tiêu dùng. Hiện tại, sau khi kết thúc năm, dịch bệnh tác động không nhỏ đến hoạt động nền kinh tế và cuộc sống của người dân; cắt giảm nhân sự ở các doanh nghiệp vừa và nhỏ hoặc doanh nghiệp bị giải thể, vì thế GDP năm 2020 chỉ tăng 2,91%. Tuy nhiên, trước tác động tiêu cực của dịch Covid-19 thì đó được xem là một thành công của Việt Nam khi mà tốc độ tăng trưởng thuộc nhóm nước cao nhất trên thế giới nhờ vào các giải pháp chống dịch quyết liệt và hiệu quả từ Chính phủ đã giúp Việt Nam kiểm soát dịch bệnh tốt.

Công ty hoạt động nằm trong lãnh thổ của Việt Nam, vì thế Công ty luôn phải phụ thuộc vào nền kinh tế của đất nước. Tốc độ phát triển của nền kinh tế có ảnh hưởng đến nhu cầu xây dựng và phát triển các công trình dân dụng, các khu đô thị mới. Khi nền kinh tế chậm phát triển hoặc rơi vào tình trạng suy thoái, nhu cầu về nhà ở giảm làm ảnh hưởng đến sự phát triển của ngành, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh chung của toàn ngành xây dựng cũng như là Công ty.

Ngoài ra, khi lạm phát gia tăng sẽ đưa giá cả nguyên vật liệu như sắt, thép, sỏi đá, xi măng, gạch biến động bất thường gây ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Để hạn chế rủi ro lạm phát, Công ty luôn chủ động trong việc xác định sớm thời điểm phát sinh chi phí, nhu cầu nguyên vật liệu để dự toán khối lượng công trình chính xác và kiểm soát được giá cả.

Hơn thế nữa, đặc trưng của ngành xây dựng là phân vốn đầu tư ban đầu lớn và dựa vào sự hỗ trợ tài chính từ các ngân hàng, nên sự phụ thuộc vào lãi suất ngân hàng luôn được Công ty quan tâm và đưa ra nhiều chiến lược nhằm giảm thiểu rủi ro tránh ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.



Là doanh nghiệp hoạt động về lĩnh vực xây dựng, ngoài rủi ro đã kể trên, Công ty còn phải đối mặt với các rủi ro có tính chất đặc thù như:

Rủi ro cạnh tranh

Ngành xây dựng hiện tại gặp rất nhiều cạnh tranh khi nền kinh tế phát triển thì thị trường bất động sản của cả nước nói chung và TP. HCM nói riêng sẽ phục hồi mạnh mẽ, không chỉ các công ty xây dựng trong nước đang mọc lên nhiều mà còn có sự tham gia từ các công ty nước ngoài có tiềm lực về tài chính mạnh mẽ lẫn kỹ thuật công nghệ. Do vậy, Công ty luôn phát triển các chiến lược để tạo dựng vị thế và lợi thế cạnh tranh trong dài hạn.

Rủi ro về nguyên liệu đầu vào

Giá cả nguyên vật, liệu đầu vào là một trong những chi phí quan trọng, đặc biệt là trong ngành xây dựng, ví dụ như các nguyên liệu đến từ tự nhiên là đất, đá, cát, gỗ,...ngoài ra còn có nhiều sản phẩm nhân tạo như: gạch, ống nước, công xi măng, cốt thép,... những nguyên vật, liệu đó luôn chiếm tỷ trọng cao trong giá thành sản phẩm đầu vào, khoảng 40% - 60%. Nếu giá nguyên liệu đầu vào có sự tăng đột biến thì sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty, chẳng hạn như khi chi phí vật liệu có mức giá bị đẩy lên cao thì các bản hợp đồng dài hạn đã ký kết với khách hàng lập tức bị ảnh hưởng vì mức giá đã chốt tại thời điểm đồng ý thỏa thuận hợp đồng khiến cho hoạt động xây dựng bị gián đoạn vì chi phí tăng, cũng như việc bàn giao nhà sẽ bị hoãn, phát sinh thêm nhiều chi phí mà vẫn chưa nhận được tiền. Ngoài ra, sự gia tăng giá cả của nguyên liệu sẽ làm gia tăng các kinh phí của nhà đầu tư. Chính vì các điều này có thể làm cho số lượng và quy 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. Bởi thế, rủi ro này luôn được Công ty quan tâm nhằm giảm thiểu các rủi ro tăng giá một cách đột biến.

Rủi ro về an toàn lao động

Ngành xây dựng là một trong những ngành nghề có tỷ lệ tai nạn lao động cao ở Việt Nam. Bằng các chương trình huấn luyện thực tiễn định kỳ và thường xuyên giúp Công ty giảm thiểu nguy cơ liên quan đến an toàn lao động. Do vậy, nếu như người lao động không tuân thủ nghiêm theo quy tắc an toàn lao động xây dựng thì rất dễ xảy ra tai nạn do bất cẩn. Từ đó cho thấy việc xây dựng các hệ thống đo lường rủi ro và tìm ra giải pháp hiệu quả để khắc phục là điều tất yếu để Công ty có thể tồn tại và phát triển bền vững.

Rủi ro về việc chậm thanh toán

Thanh toán chậm là một trong những vấn đề cần được quản lý chặt chẽ 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. Công ty luôn đánh giá cao vai trò đối với dòng tiền thu được từ các bên liên quan, từ đó xây dựng các chính sách phù hợp với từng đối tượng nhằm chủ động kiểm soát dòng tiền, hạn chế rủi ro.



Công ty luôn cân nhắc và đo lường cũng như đánh giá về khả năng ô nhiễm môi trường đối với từng dự án và đưa ra các giải pháp cụ thể để giảm thiểu những ảnh hưởng đó. Nếu như dự án nằm trong khu dân cư, thì Công ty luôn có những cân nhắc cụ thể như việc giảm tiếng ồn, hạn chế thi công vào ban đêm, xử lý nước thải cũng như bụi đất cát do xây dựng và đảm bảo vệ sinh khu vực xung quanh hàng ngày sau khi thi công xong.

RỦI RO PHÁP LUẬT

Bất kỳ điều chỉnh nào trong những quy định của Luật Doanh nghiệp, 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. Đặc biệt là vào ngày 26/11/2019 vừa qua, Luật chứng khoán (sửa đổi) đã được Quốc hội thông qua và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2021, do đó các quy định liên quan khác cũng sẽ được điều chỉnh tương ứng. 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.

RỦI RO KHÁC

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, dịch bệnh Covid là một ví dụ cho thấy sự tàn phá của virus đã ảnh hưởng đến nền kinh tế của thế giới.

PHẦN II

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM



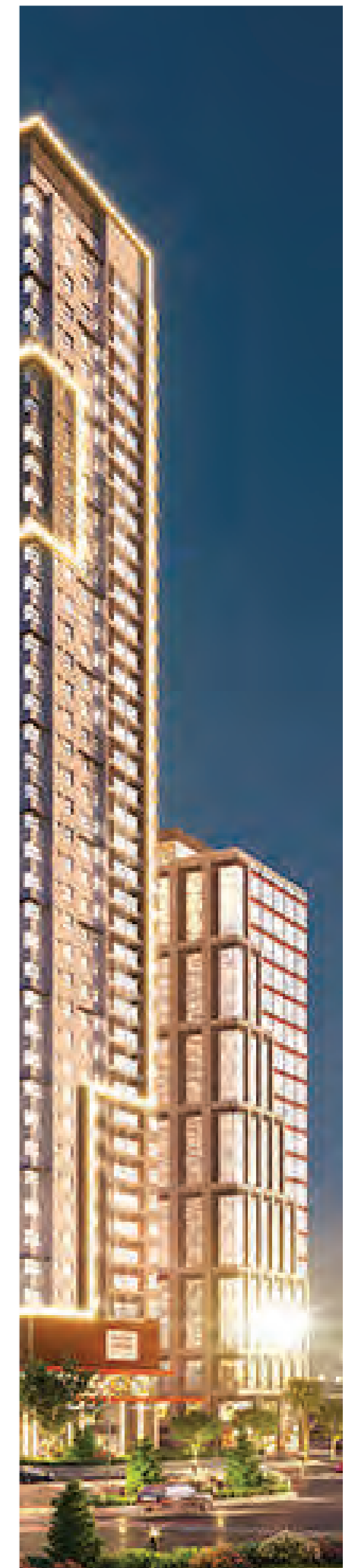
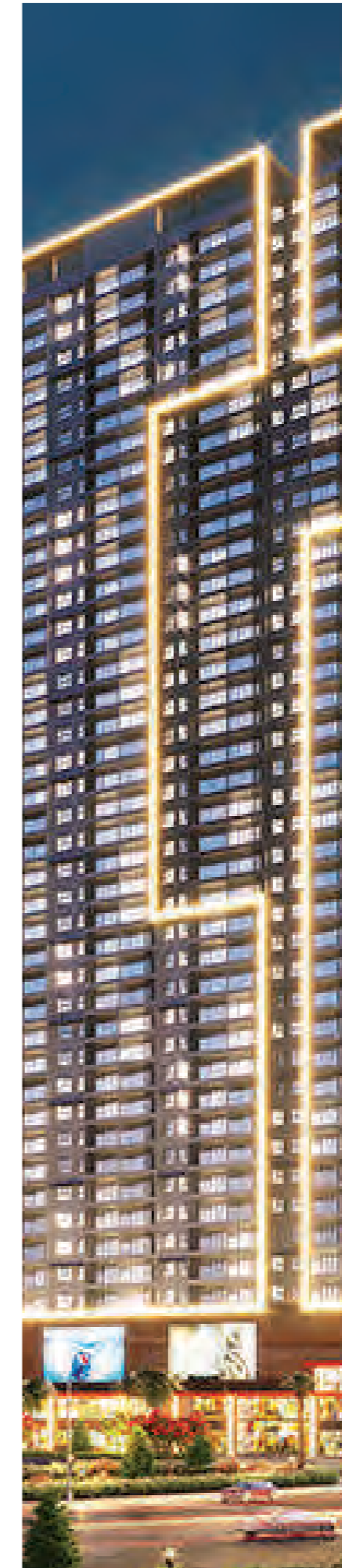
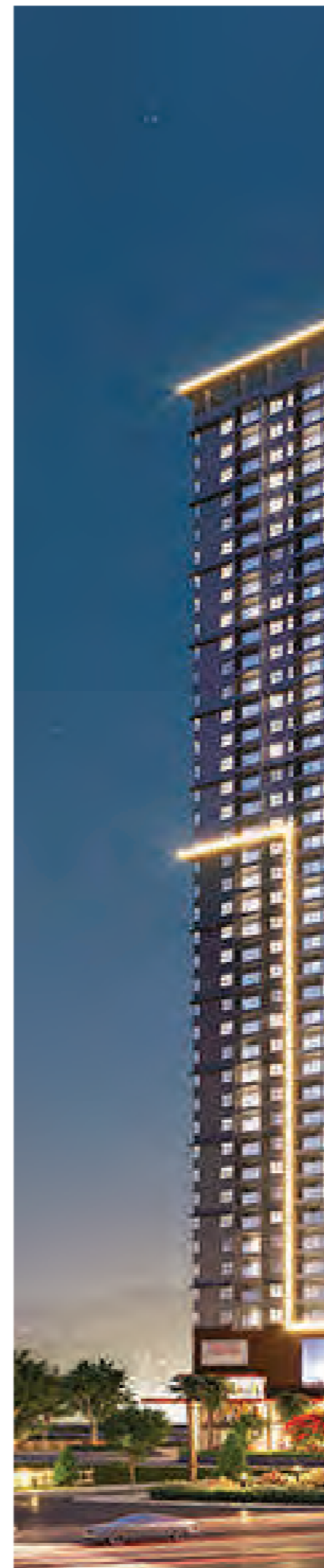
- Tình hình hoạt động kinh doanh
- Tình hình tài chính
- Tổng thầu thi công các dự án
- Cơ cấu cổ đông

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



TÌNH HÌNH CHUNG NGÀNH XÂY DỰNG NĂM 2020

- Mặc dù tốc độ tăng trưởng thấp hơn cùng kỳ tính theo quý và cả năm 2020 nhưng tỷ lệ đóng góp của ngành xây dựng trong năm vào GDP đã tăng từ mức 5,94% lên 6,19% và góp 0,5 điểm phần trăm vào giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế.
- Ảnh hưởng tiêu cực của dịch chủ yếu thông qua (1) gián đoạn kinh tế và (2) suy giảm nhu cầu đầu tư. Nhu cầu xây dựng nhà không để ở sẽ giảm nhiều nhất do nhóm khách hàng này chịu thiệt hại bởi dịch Covid-19 và sẽ tập trung vào phục hồi kinh doanh sau dịch trước khi đầu tư mở rộng. Xây dựng nhà ở cũng sẽ chịu ảnh hưởng tiêu cực khi kinh tế đình trệ làm giảm nhu cầu mua nhà. Ngược lại, xây dựng cơ sở hạ tầng có thể hưởng lợi nếu Chính phủ kích cầu kinh tế thông qua tăng cường đầu tư công.
- Báo cáo Kinh tế Xã hội của Tổng cục Thống kê cho biết, năm 2020 ngành xây dựng cả nước tăng trưởng 6,76%. Mức tăng trưởng 6,76% là mức tăng trưởng thấp nhất trong giai đoạn phát triển 2016 – 2020, tuy nhiên, tính trong chu kỳ 10 năm, mức 6,76% vẫn còn cao hơn tăng trưởng ngành vào những năm khó khăn 2011 – 2013.
- Năm 2020, số doanh nghiệp thành lập mới của ngành xây dựng đạt 17.080 doanh nghiệp, tăng 0,4%; doanh nghiệp quay trở lại hoạt động 6.545 doanh nghiệp.
- Bộ Kế hoạch Đầu tư đánh giá, số doanh nghiệp thành lập mới trong ngành xây dựng có chiều hướng gia tăng qua các tháng khi giải ngân vốn đầu tư công được đẩy mạnh. Được biết, 11 tháng đầu năm 2020, tỷ lệ giải ngân vốn đầu tư công đạt 79,3% kế hoạch, tăng 34% so với cùng kỳ, đây là mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011 - 2020.
- Đồng thời, năm nay ngành xây dựng diễn ra sự thanh lọc mạnh mẽ, thể hiện ở số doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường trong ngắn hạn và số doanh nghiệp quay trở lại hoạt động trong năm 2020 gần tương đương. Cụ thể, năm 2020 ngành xây dựng có 6.412 doanh nghiệp tạm ngừng kinh doanh có thời hạn và 6.545 doanh nghiệp quay trở lại hoạt động.
- Điểm nhấn đặc biệt là tỷ lệ đóng góp của ngành xây dựng vào GDP cả nước năm 2020 ở mức cao bậc nhất 6,19% GDP, chỉ thấp hơn năm 2011 (6,41% GDP). Hơn nữa, trong bối cảnh nền kinh tế chịu tác động mạnh của dịch Covid, các đợt giãn cách xã hội, thị trường bất động sản chỉ tăng 0,31%... ngành xây dựng vẫn duy trì được tăng trưởng liên tục kể từ quý I/2020.
- Giới chuyên môn ngành xây dựng đánh giá, dịch Covid-19 đã ảnh hưởng rõ rệt tới nền kinh tế nói chung cũng như thị trường xây dựng nói riêng, đặc biệt là xây dựng bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng. Tuy nhiên khu vực bất động sản công nghiệp tăng trưởng tốt cùng chính sách đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công trong năm 2020 đã giúp bức tranh phát triển của ngành có nhiều điểm sáng.
- Các doanh nghiệp xây dựng hạ tầng trong đó có HTN được cứu cánh với hàng loạt các dự án hạ tầng trọng điểm quốc gia, các công trình công nghiệp quy mô lớn. Các doanh nghiệp xây dựng dân dụng nhờ mảng xây dựng khu công nghiệp bù đắp được phần nào sự sụt giảm của mảng xây dựng khách sạn, khu nghỉ dưỡng...



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020

ĐVT: Tỷ đồng

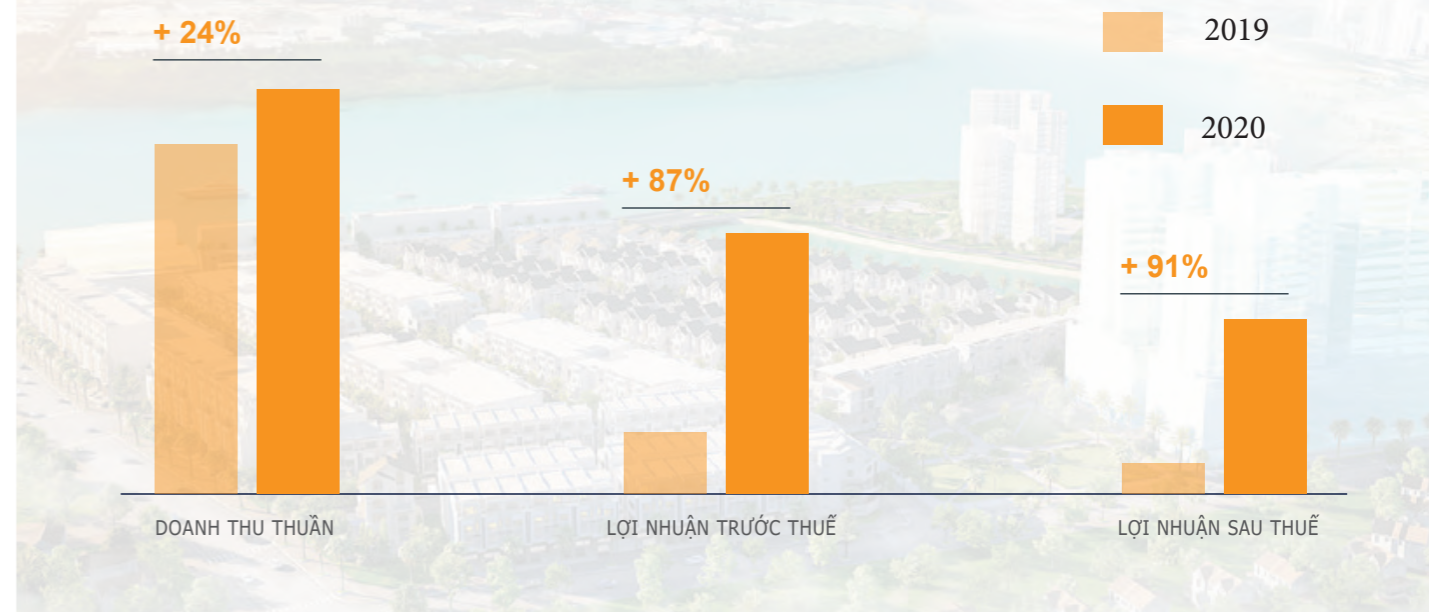
Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Tăng/Giảm
Doanh thu thuần	3.680	4.552	24%
Giá vốn hàng bán	3.292	3.672	12%
Lợi nhuận gộp	388	880	127%
Lợi nhuận trước thuế	328	444	87%
Lợi nhuận sau thuế	187	357	91%

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2020	Thực hiện 2020	%TH/KH 2020
Doanh thu thuần	4.174	4.552	109%
Lợi nhuận trước thuế	504	444	88%
Lợi nhuận sau thuế	286	357	125%

Trong bối cảnh dịch bệnh diễn biến phức tạp và kéo dài ảnh hưởng tiến độ thi công các dự án. Tuy nhiên, HTN đã có những giải pháp linh hoạt, kịp thời đáp ứng tiến độ, đảm bảo chất lượng thi công theo yêu cầu của chủ đầu tư. Trong năm qua, Công ty đã hoàn thiện và bàn giao nhiều khu căn hộ như 9View Apartment, Moonlight Residences, SaigonMia, Moonlight Boulevard... Công ty tiếp tục là tổng thầu thi công nhiều dự án mới như Quy Nhơn Melody, Grand Center Quy Nhơn, Vũng Tàu Pearl,... Thành quả có được nhờ ghi nhận doanh thu và lợi nhuận từ nhiều dự án được bàn giao trong năm 2020 như: Richmond City do Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu làm chủ đầu tư (HTN nắm 95,24% vốn điều lệ), Biên Hoà New City, Saigon Mystery Villas và Moonlight Boulevard do Hưng Thịnh Incons làm tổng thầu thi công. Tính đến hết năm 2020, mặc dù chịu tác động của dịch Covid-19, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của HTN đạt lần lượt 4.552 tỷ đồng và 357 tỷ đồng, doanh thu tăng 24% và lợi nhuận tăng 91% so với năm 2019, nguyên nhân đến từ việc Công ty bàn giao cho thị trường nhiều dự án trong năm nay với mức giá hợp lý dẫn đến lợi nhuận gộp trong năm tăng đến 127%. Như vậy trong bối cảnh nền kinh tế gặp nhiều khó khăn do đại dịch Covid-19, Công ty đã có một năm ngược dòng thành công khi tất cả chỉ tiêu kinh doanh đều vượt xa so với kế hoạch đề ra.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

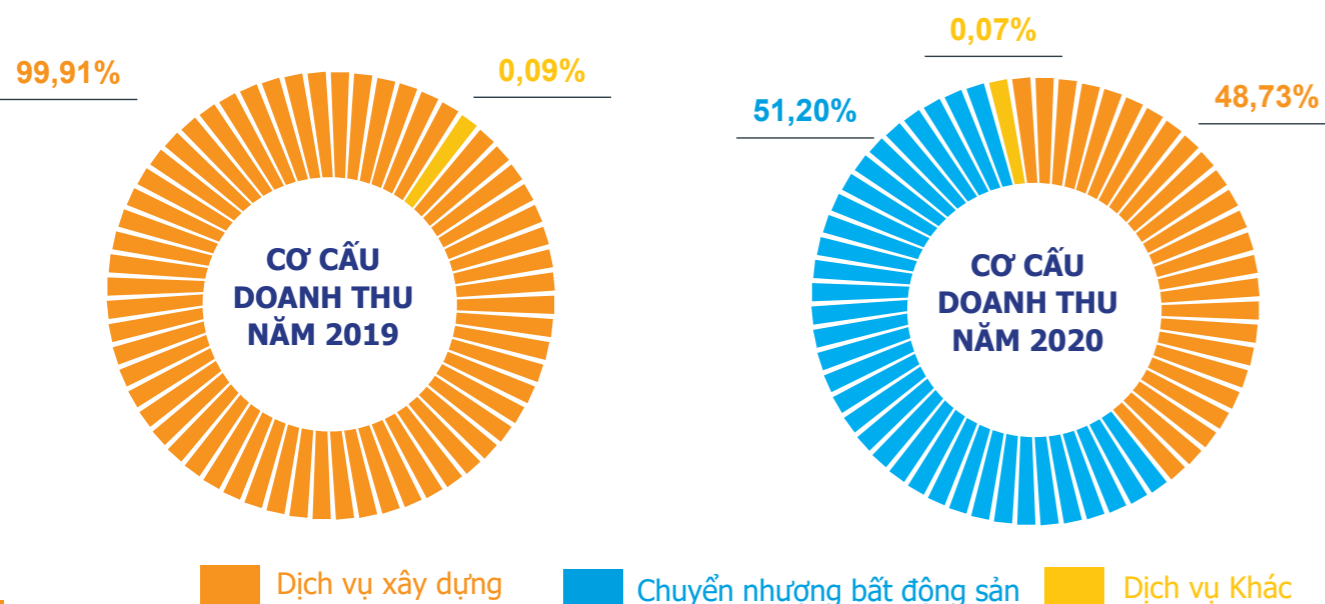
CƠ CẤU DOANH THU THEO SẢN PHẨM

DVT: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.677.684.089.548	99,91%	2.218.143.322.404	48,73%
Doanh thu dịch vụ khác	3.235.469.280	0,09%	3.396.970.037	0,07%
Chuyển nhượng bất động sản	-	-	2.330.665.129.217	51,20%
Tổng cộng	3.680.919.558.828	100%	4.552.205.421.658	100%

HTN là doanh nghiệp hoạt động trong mảng xây dựng, xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông đường bộ, xử lý chất thải cho chủ đầu tư nên doanh thu từ hoạt động xây dựng chiếm gần như 100% doanh thu ở các năm trước. Tuy nhiên đến năm 2020, HTN phát triển thêm hoạt động kinh doanh bất động sản với đóng góp lên đến 51,20% doanh thu, từ đó doanh thu dịch vụ xây dựng chỉ còn đóng góp 48,73%.

Chuyển nhượng bất động sản là mảng kinh doanh mới của Công ty và nhận được kết quả tích cực. Doanh thu từ hoạt động xây dựng 3 quý đầu năm giảm 39% so với cùng kỳ, đạt xấp xỉ 1.460 tỷ đồng. Tuy nhiên, chiến lược đi hai chân gồm mảng chính là thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản đã cứu lại đà tăng trưởng trong năm kinh doanh khó khăn này. Ba tòa nhà thuộc Dự án Richmond City lần lượt được bàn giao vào quý I và quý III/2020. Mảng kinh doanh này mang về 1.223 tỷ đồng doanh thu và 349 tỷ đồng lãi gộp trong 3 quý của năm. Nhờ đó, Hưng Thịnh Incons lãi ròng 317 tỷ đồng, sớm vượt 11% kế hoạch lợi nhuận chỉ sau 3 quý. Khoản đầu tư 300 tỷ đồng mua lại hơn 95% vốn của CTCP Xây dựng và Cơ khí Bình Triệu (doanh nghiệp sở hữu quỹ đất tại Dự án Richmond City), đã mang lại những giá trị lớn sau hơn 4 năm rót vốn. Năm 2020 là năm trở thành điểm rơi lợi nhuận của dự án.



CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

Các chỉ tiêu	DVT	Năm 2019	Năm 2020
Hệ số khả năng thanh toán			
Thanh toán ngắn hạn	Lần	1,14	1,14
Thanh toán nhanh	Lần	0,74	0,82
Hệ số cơ cấu vốn			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	85,92%	81,68%
Hệ số nợ/ Vốn CSH	%	610,42%	445,85%
Năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	2,03	2,28
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,80	0,85
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần (ROS)	%	5,08%	7,85%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	27,91%	40,86%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	4,08%	6,64%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	6,15%	9,59%

Nhìn chung có thể thấy, các chỉ số tài chính của Công ty tính đến hết năm 2020 đều có sự cải thiện đáng kể so với cùng kỳ.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN

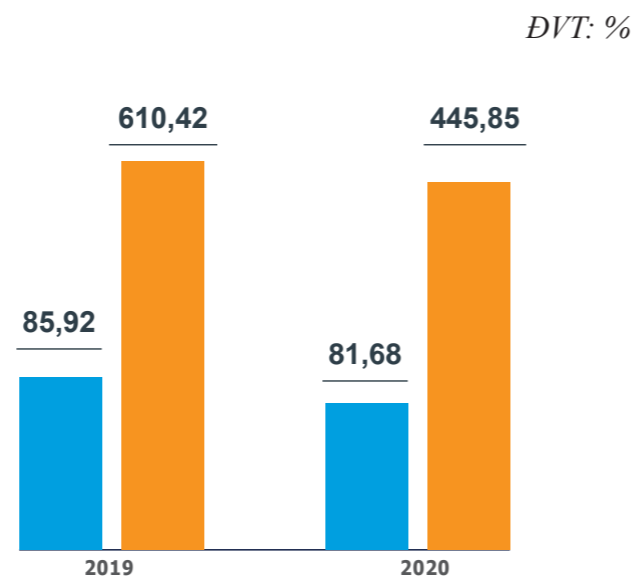
Công ty đã phân phối 16.446.980 cổ phiếu tương ứng 99,49% tổng số cổ phiếu chào bán cho đợt tăng vốn thông qua chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1. Đợt bán cổ phiếu diễn ra vào quý I/2021 với giá chào bán là 17.000 đồng/cổ phiếu, Công ty đã thu về 279.598.660.000 đồng.

Qua đó, Vốn điều lệ sẽ tăng gấp rưỡi, khoảng 495 tỷ đồng. Số vốn góp huy động được sẽ dùng cho mục đích vốn lưu động, hạn chế ảnh hưởng của nợ. Ngoài ra, việc tăng cường năng lực tài chính được tăng giúp Công ty có thể mở rộng quy mô, có thêm lợi thế khi đấu thầu thi công các dự án tầm vóc hơn, giảm phụ thuộc vào công ty mẹ.

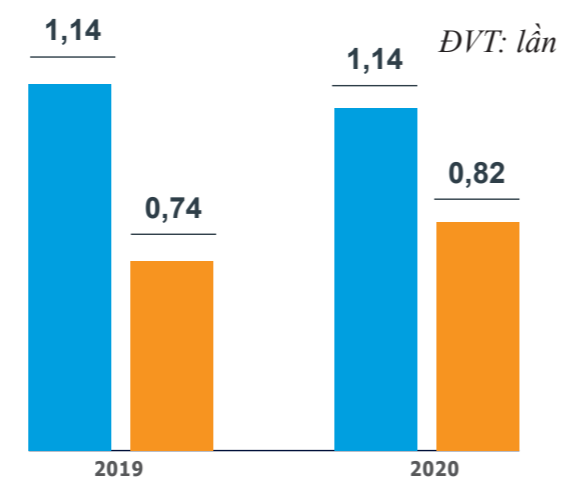
Tương tự, Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu cho thấy chỉ số này đã có phần giảm đi rất nhiều nhờ vào việc Nợ phải trả giảm nhẹ nhưng Vốn chủ sở hữu thì ngược lại, chủ yếu là sự gia tăng ở mục lợi nhuận chưa phân phối cao hơn năm ngoái đến 80%, đạt mức gần 600 tỷ đồng, đồng thời góp phần giúp cơ cấu tài chính Công ty có phần lành mạnh hơn và giảm bớt đi những gánh nặng từ những khoản nợ dù năm nay nợ vay ngắn hạn tăng lên đến 1.630 tỷ đồng.

CHỈ TIÊU KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Hệ số Khả năng thanh toán nhanh tăng từ 0,74 lần năm 2019 lên 0,82 lần năm 2020; trong khi đó hệ số Khả năng thanh toán ngắn hạn không đổi. Điều này cho thấy, nguyên nhân Hàng tồn kho giảm từ việc bàn giao nhà cho khách hàng, cũng như tăng Khoản phải thu khách hàng. Hơn thế nữa, Nợ ngắn hạn giảm mạnh hơn so với Khoản tài sản ngắn hạn và Hàng tồn kho nên Hệ số thanh toán nhanh của Công ty thể hiện Khả năng thanh toán của doanh nghiệp tốt, có tính thanh khoản cao

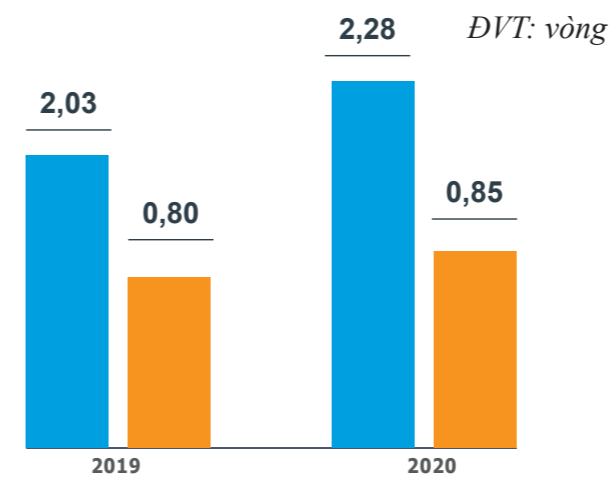


■ Nợ phải trả/Tổng tài sản
■ Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu



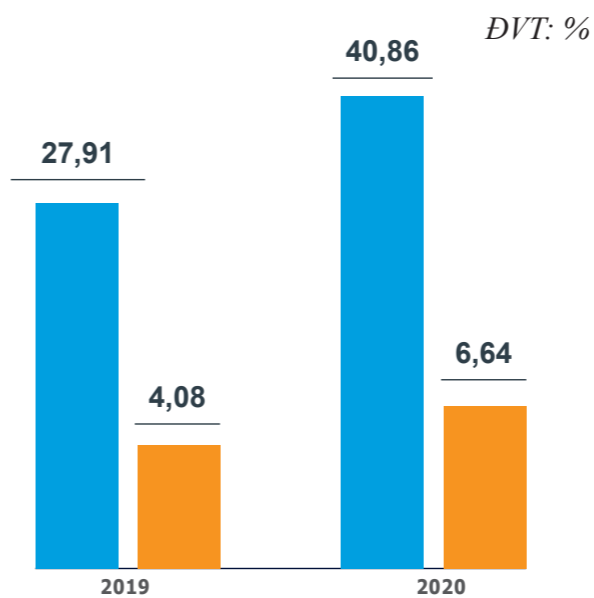
■ Khả năng thanh toán ngắn hạn
■ Khả năng thanh toán nhanh

CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG



■ Vòng quay hàng tồn kho
■ Vòng quay tổng tài sản

CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI



■ ROE
■ ROA

Về năng lực hoạt động, Hệ số vòng quay hàng tồn kho tăng so với cùng kỳ năm trước, tăng từ 2,03 vòng năm 2019 lên đến 2,28 vòng của 2020, do trong năm nay Công ty bàn giao nhà cho khách hàng ở khu căn hộ Richmond City, quỹ đất thuộc về Công ty con của HTN là CTCP Xây dựng và Cơ khí Bình Triệu như đã đề cập làm cho Hàng tồn kho giảm, doanh thu và lợi nhuận tăng. Vòng quay tổng tài sản cho thấy mọi thứ đều thuận lợi khi hệ số này tăng cùng với mức tăng của doanh thu và tổng tài sản bình quân. Chi tiết hơn, ở mục Tài sản dài hạn có sự đóng góp từ sự đầu tư về bất động sản của Công ty và mang lại kết quả tích cực, đồng thời đóng góp 1 phần nhỏ trong việc gia tăng tổng tài sản, cùng với đó là doanh thu thuần trong năm tăng cao hơn tài sản bình quân dẫn đến hệ số này tăng cao hơn năm ngoái.

Toàn bộ hệ số sinh lời của Công ty đều tăng so với cùng kỳ. Trong đó, chỉ số ROE cho thấy mức tăng trưởng cao từ 27,91% đến 40,86% và ROA có mức tăng từ 4,08% đến 6,64%. Nguyên nhân là do tốc độ gia tăng lợi nhuận sau thuế của Công ty tăng cao hơn tốc độ gia tăng của tổng tài sản và vốn chủ sở hữu. Kèm theo đó, sự gia tăng khoản phải thu ngắn hạn, dù các chi phí đến từ hoạt động kinh doanh như: chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng cao so với năm ngoái nhưng nhờ lợi nhuận gộp tăng đến 127% dẫn đến lợi nhuận sau thuế tăng đến 91%



TỔNG THẦU THI CÔNG CÁC DỰ ÁN

KHU CĂN HỘ BIÊN HÒA UNIVERSE COMPLEX



Vị trí : Mặt tiền Xa lộ Hà Nội, Phường Hồ Nai, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Quy mô : 28.933,7m² với 7 block cao 24 - 29 tầng.

Số sản phẩm : Khoảng 2.000 căn hộ.

Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Tân Văn Hoa.

Phát triển dự án : Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land.

KHU CĂN HỘ HO TRAM COMPLEX



Vị trí : Đường Ven Biển, Xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Quy mô : 75.479m² với 7 block cao 21 tầng.

Phát triển dự án : Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land.

KHU CĂN HỘ NEW GALAXY



Vị trí : Mặt tiền Đường Thống Nhất, Phường Đông Hòa, TP. Dĩ An, Tỉnh Bình Dương.

Quy mô : 29.308,6m² với 6 block cao 19 tầng.

Chủ đầu tư : Công ty TNHH Đại Phúc.

Phát triển dự án : Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land.

KHU CĂN HỘ GRAND CENTER QUY NHON



Vị trí : 01 Nguyễn Tất Thành, Phường Lý Thường Kiệt, TP. Quy Nhon, Tỉnh Bình Định.

Quy mô : 7.080m² với 1 block cao 42 tầng.

Số sản phẩm : 824 căn hộ, 22 căn shop.

Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhon.

Phát triển dự án : Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land.

TỔNG THẦU THI CÔNG CÁC DỰ ÁN

KHU CĂN HỘ VUNG TAU PEARL



Vị trí : Đường Thi Sách, Phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Quy mô : 13.110,9m² với 4 block cao 33 tầng.

Số sản phẩm : 1.789 căn hộ.

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

Phát triển dự án : Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land.

KHU CĂN HỘ LAVITA CHARM



Khu căn hộ đang hoàn thiện và sắp bàn giao cho khách hàng

Vị trí : Đường Trường Thọ, TP. Thủ Đức (thuộc TP.HCM).

Quy mô : 14.311m² với 4 block cao 21 tầng

Số sản phẩm : 939 căn hộ, 115 căn office, 28 căn shop-house.

Chủ đầu tư : Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát.

Phát triển dự án : Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land.

KHU CĂN HỘ Q7 BOULEVARD



Khu căn hộ đang hoàn thiện và sắp bàn giao cho khách hàng

Vị trí : Đường Nguyễn Lương Bằng, Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP. HCM.

Quy mô : 16.481,6m² với 4 block cao 23 tầng.

Số sản phẩm : 1.008 căn hộ, 84 căn office, 41 căn trệt thương mại.

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

Phát triển dự án : Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land.

KHU CĂN HỘ QUY NHON MELODY



Vị trí : Đường Nguyễn Trung Tín – An Dương Vương – Chương Dương, P. Nguyễn Văn Cừ, TP. Quy Nhon, Tỉnh Bình Định.

Quy mô : 7.105,6m² với 2 block cao 34 tầng.

Số sản phẩm : 1.332 căn hộ, 21 căn shophouse.

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

TỔNG THẦU THI CÔNG CÁC DỰ ÁN

BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG BÊN BIỂN CAM RANH MYSTERY VILLAS



Vị trí : Lô D14b, Khu du lịch Bắc Bán đảo Cam Ranh, X. Cam Hải Đông, H. Cam Lâm, T. Khánh Hòa.

Quy mô : 12,7ha với 241 căn biệt thự.

Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Cam Ranh Mystery.

Phát triển dự án : Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land

Q7 SAIGON RIVERSIDE COMPLEX



Vị trí : Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM.

Quy mô : 75.224,5m² với 4 block cao 34 tầng.

Số sản phẩm : 3904 căn hộ, 131 nhà ở liên kế, 53 căn shophouse.

Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh.

Phát triển dự án : Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land.

KHU CĂN HỘ RICHMOND CITY



Khu căn hộ đã hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng từ tháng 07/2020

Vị trí : 207C Nguyễn Xí, Phường 26, Quận Bình Thạnh, TP. HCM.

Quy mô : 15.427,3m² với 3 block cao 25 tầng.

Số sản phẩm : 880 căn hộ, 300 căn office-tel, 30 căn shophouse.

Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Cơ khí & Xây dựng Bình Triệu.

Phát triển dự án : Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land.

KHU CĂN HỘ MOONLIGHT BOULEVARD



Khu căn hộ đã hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng từ tháng 12/2019

Vị trí : 510 Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, TP. HCM.

Quy mô : 8.280,3m² với 3 block cao 20 tầng.

Số sản phẩm : 656 căn hộ, 71 căn office-tel, 54 căn shophouse.

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

TỔNG THẦU THI CÔNG CÁC DỰ ÁN

KHU CĂN HỘ SAIGONMIA



Khu căn hộ đã hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng từ tháng 08/2019

Vị trí : Đường 9A, Khu dân cư Trung Sơn, Khu đô thị mới Nam Sài Gòn, TP. HCM.

Quy mô : 13.220m² với 3 block cao 27 tầng.

Số sản phẩm : 869 căn hộ.

Chủ đầu tư : Công ty TNHH Đầu tư Việt Tâm.

Phát triển dự án : Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land.

KHU CĂN HỘ MOOLIGHT RESIDENCES



Khu căn hộ đã hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng từ tháng 07/2019

Vị trí : 102 Đặng Văn Bi, Phường Bình Thọ, TP. Thủ Đức (thuộc TP. HCM).

Quy mô : 18.099m² với 2 block cao 22 tầng.

Số sản phẩm : 535 căn hộ, 38 căn nhà ở liền kề.

Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi sao Gia Định.

Phát triển dự án : Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land.

KHU CĂN HỘ 9VIEW APARTMENT



Khu căn hộ đã hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng từ tháng 05/2019

Vị trí : Đường Tăng Nhơn Phú, Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM.

Quy mô : 8.969,7m² với 3 block cao 18 tầng.

Số sản phẩm : 690 căn hộ, 34 căn shophouse.

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

KHU CĂN HỘ VUNG TAU MELODY



Khu căn hộ đã hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng từ tháng 08/2017

Vị trí : Góc Đường Võ Thị Sáu – Hoàng Hoa Thám, Phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu, T. Bà Rịa – Vũng Tàu.

Quy mô : 9.597m² với 2 block cao 25 tầng.

Số sản phẩm : 840 căn hộ.

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

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG SAU ĐỢT CHÀO BÁN NGÀY 08/03/2021

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phiếu	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu/VĐL
I	Cổ đông trong nước	1.272	49.329.969	493.299.690.000	99,64%
1	Cổ đông nhà nước	-	-	-	-
2	Cổ đông tổ chức	19	24.301.622	243.016.220.000	49,09%
3	Cổ đông cá nhân	1.253	25.028.347	250.283.470.000	50,55%
II	Cổ đông nước ngoài	27	179.232	1.792.320.000	0,36%
1	Cá nhân	7	164.245	1.642.450.000	0,33%
2	Tổ chức	20	14.987	149.870.000	0,03%
III	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-
Tổng cộng		1.299	49.509.201	495.092.010.000	100%

CỔ PHẦN

- Số lượng cổ phần phát hành: 49.509.201 cổ phần.
- Số lượng cổ phần đang lưu hành: 49.509.201 cổ phần.
- Số lượng cổ phiếu quỹ: Không.
- Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng: Không.

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN (Tính đến ngày 08/03/2021).

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	12.389.437	25,043%
2	Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land	11.902.500	24,041%
3	Nguyễn Đình Trung	8.331.750	16,829%
Tổng cộng		32.623.687	65,91%

Tình hình thay đổi vốn đầu tư sở hữu

Năm 2020, Công ty không có sự thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu.

Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không.

Các chứng khoán khác: Không.



PHẦN III

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

- Thành viên Hội đồng Quản trị
- Thành viên Ban Tổng Giám đốc
- Chính sách nhân sự



TỔ CHỨC & NHÂN SỰ



DANH SÁCH THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Trương Văn Việt	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Ông Nguyễn Văn Cường	Thành viên HĐQT
4	Ông Lê Hồng Việt	Thành viên HĐQT
5	Ông Khuất Tùng Phong	Thành viên HĐQT



Sơ yếu lý lịch của HĐQT

Ông NGUYỄN ĐÌNH TRUNG Chủ tịch Hội đồng quản trị



Năm sinh 12/01/1972.

Trình độ chuyên môn Cử nhân chuyên ngành kế toán.

Quá trình công tác

- 2002 - 2006 Giám đốc – Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Đồng Tiến (nay là Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land).
- 2007 - nay Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh.
- 2015 - nay Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons.
- 2016 - nay Phó chủ tịch Hiệp hội bất động sản TP.HCM (Horea).
- 2016 - nay Ủy viên Ban chấp hành - Phó Chủ tịch hội đồng hương Bình Định.
- 2016 - nay Chủ tịch Câu lạc bộ Doanh nhân Bình Định tại TP. HCM.
- 2017 - nay Phó chủ tịch liên đoàn quần vợt Việt Nam.
- 2017 - nay Chủ tịch liên đoàn quần vợt TP. HCM.
- 2018 - nay Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Land.
- Số lượng CP nắm giữ** 8.331.750 cổ phần chiếm tỷ lệ 16,83% VDL.

Ông TRƯƠNG VĂN VIỆT
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị



Năm sinh	02/05/1972.
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Toán tin.
Quá trình công tác	
Từ 2007 – 2019	Phó Tổng Giám đốc - CTCP Tập đoàn Hưng Thịnh.
từ 2019 - nay	Phó Chủ tịch kiêm Phó Tổng Giám đốc - CTCP Tập đoàn Hưng Thịnh.
Số lượng CP nắm giữ	726.688 cổ phần chiếm tỷ lệ 2,20% VDL.



Ông NGUYỄN VĂN CƯỜNG
Thành viên Hội đồng quản trị



Năm sinh	05/01/1978.
Trình độ chuyên môn	Cử nhân.
Quá trình công tác	
2002 – 2007	Phó Giám đốc - Công ty TNHH Đầu tư Đồng Tiến.
2007 – 2018	Phó Tổng Giám đốc thường trực - CTCP Tập đoàn Hưng Thịnh.
2019 - nay	Phó Chủ tịch kiêm Phó Tổng Giám đốc - CTCP Tập đoàn Hưng Thịnh.
2016 – nay	Thành viên HĐQT - CTCP Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu.
11/2012 – 5/2018	Chủ tịch HĐQT - CTCP Hưng Thịnh Land.
5/2018 – nay	Thành viên HĐQT - CTCP Hưng Thịnh Land.
08/2017 – nay	Thành viên HĐQT - CTCP Hưng Thịnh Incons.
Số lượng CP nắm giữ	99.187 cổ phần chiếm tỷ lệ 0,30% VDL.

Ông LÊ HỒNG VIỆT
Thành viên Hội đồng quản trị



Năm sinh	17/08/1973.
Trình độ chuyên môn	Cử nhân.
Quá trình công tác	
1997 – 2007	Công an Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng.
2007 – nay	Phó Tổng Giám đốc Kỹ thuật – thi công tại CTCP Tập đoàn Hưng Thịnh.
2012 – nay	Thành viên HĐQT – CTCP Hưng Thịnh Incons.
Số lượng CP nắm giữ	99.187 cổ phần chiếm tỷ lệ 0,30% VDL.



Ông KHUẤT TÙNG PHONG
Thành viên Hội đồng quản trị (Độc lập)



Năm sinh	14/08/1981
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Tài chính Doanh nghiệp.
Quá trình công tác	
2003 – 2006	Trưởng nhóm định giá doanh nghiệp, Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á.
2006 – 2007	Trưởng phòng Tư vấn Tài chính doanh nghiệp, Công ty Chứng khoán Quốc tế Việt Nam.
2007 - 2009	Phó Giám đốc đầu tư, Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt.
2009 – 2010	Trưởng phòng Tư vấn Tài chính doanh nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt.
2011 – 2012	Trưởng phòng đầu tư, Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt.
01/2013 – 07/2013	Phó Tổng Giám đốc, Công ty Cổ phần Thương mại Thủy sản Á Châu.
07/2013 – nay	Giám đốc tài chính Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh.
04/2019 – nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons.
Số lượng CP nắm giữ	0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0% VDL.



DANH SÁCH THÀNH VIÊN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Trần Tiên Thanh	Tổng Giám đốc
2	Ông Huỳnh Thanh Tứ	Phó Tổng giám đốc
3	Ông Trần Kim Hải	Phó Tổng giám đốc
4	Ông Ngô Huy Hiệu	Phó Tổng giám đốc
5	Ông Nguyễn Lê Xuân	Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng



Sơ yếu lý lịch của Ban Tổng giám đốc

Ông TRẦN TIÊN THANH Tổng Giám đốc



Năm sinh 06/09/1977.

Trình độ chuyên môn Đại học.

Quá trình công tác

2002 – 2004 Chỉ huy phó - Công ty Công Trình Sài Gòn.

2004 – 2005 Chỉ huy trưởng - Công ty Cổ Phần Xây Dựng Quang Minh.

2006 – 2018 Giám đốc - Công ty TNHH Xây Dựng Nam Bờ Đông.

2019 – 13/1/2020 Phó Tổng giám đốc - CTCP Hưng Thịnh Incons.

13/1/2020 – nay Tổng Giám đốc - CTCP Hưng Thịnh Incons.

Số lượng CP nắm giữ 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0% VDL.

Ông HUỖNH THANH TỬ
Phó Tổng Giám đốc



Năm sinh 13/01/1978.
Trình độ chuyên môn Đại học.

Quá trình công tác

06/2008 – 04/2019 Phó Tổng Giám đốc - CTCP Hưng Thịnh Incons.
04/2019 – 30/06/2019 Phó Tổng Giám đốc thường trực - CTCP Hưng Thịnh Incons.
13/1/2020 - nay Phó Tổng Giám đốc - CTCP Hưng Thịnh Incons.
Số lượng CP nắm giữ 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0% VDL.



Ông TRẦN KIM HẢI
Phó Tổng Giám đốc



Năm sinh 04/08/1964.
Trình độ chuyên môn Kiến trúc sư.

Quá trình công tác

1989 – 1996 Trưởng phòng kỹ thuật – CTCP Xây dựng và Kinh doanh địa ốc Hòa Bình.
1996 – 2000 Phó Giám đốc – Công ty Tiên Phong & GD Thanh Mẫn.
2000 - 2005 Giám đốc thiết kế - Công ty Đông Dương và Phó Giám đốc Xây dựng – Công ty Hồng Hà.
2005 - 2010 Giám đốc – Công ty Thành viên xây dựng Hải Điền.
2010 - 2015 Phó ban quản lý dự án Thảo Điền Pear, Công ty địa ốc SSG2.
2015 – 06/2017 Phó Tổng Giám đốc – Công ty Việt Mỹ & TV KT Tự Do.
07/2017 – nay Phó Tổng Giám đốc – CTCP Hưng Thịnh Incons.
Số lượng CP nắm giữ 2 cổ phần chiếm tỷ lệ 0% VDL.

Ông NGÔ HUY HIỆU
Phó Tổng Giám đốc



Năm sinh 05/09/1975.
Trình độ chuyên môn Đại học.

Quá trình công tác

01/2002 – 08/2015 Công tác tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO).
08/2015 – Nay Phó Tổng Giám đốc thi công – CTCP Hưng Thịnh Incons.
Số lượng CP nắm giữ 2 cổ phần chiếm tỷ lệ 0% VDL.



Ông NGUYỄN LÊ XUÂN
Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng



Năm sinh 17/04/1983.
Trình độ chuyên môn Cử nhân Kế toán tài chính.

Quá trình công tác

2008 – 2011 CTCP Thương mại Xuất Nhập Khẩu Thiên Nam.
2011 – 2018 CTCP Tập Đoàn Hưng Thịnh.
2015 – nay Trưởng Ban kiểm soát CTCP Cơ khí và Xây dựng Bình Triệu.
02/2018 – nay Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng – CTCP Hưng Thịnh Incons.
Số lượng CP nắm giữ 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0% VDL.

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Lê Ngọc Triều	Thành viên HĐQT độc lập		11/06/2020
2	Ông Trương Văn Việt	Phó Chủ tịch HĐQT	01/07/2020	
3	Ông Hạ Tấn Minh	Thành viên HĐQT độc lập	30/06/2020	30/12/2020
4	Ông Đỗ Anh Tú	Tổng Giám đốc		13/01/2020
5	Ông Trần Tiên Thanh	Tổng Giám đốc	13/01/2020	
6	Ông Huỳnh Thanh Tứ	Phó Tổng Giám đốc	13/01/2020	

Số lượng cán bộ công nhân viên (tại ngày 31/12/2020)

STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
I	Theo trình độ lao động	487	100%
1	Trình độ trên đại học	14	3%
2	Trình độ cao đẳng, đại học	329	68%
4	Trình độ trung cấp	27	6%
5	Công nhân kỹ thuật	33	7%
6	Lao động phổ thông	84	16%
II	Theo loại hợp đồng lao động	487	100%
1	Hợp đồng không thời hạn	95	20%
2	Hợp đồng xác định từ 1-3 năm	392	80%
3	Hợp đồng thời vụ (dưới 1 năm)	-	-
III	Theo giới tính	487	100%
1	Nam	445	91%
2	Nữ	42	9%

Thu nhập bình quân

Năm	Số lượng người lao động	Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)
2015	118	10.200.000
2016	158	10.200.000
2017	240	14.500.000
2018	551	15.000.000
2019	550	17.300.000
2020	487	18.600.000



TỔ CHỨC & NHÂN SỰ

CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

NĂNG SUẤT LAO ĐỘNG

Năng suất lao động là một trong những lợi thế cạnh tranh của Hưng Thịnh Incons so với những Công ty khác trong cùng ngành. Vượt ra khỏi những khuôn khổ truyền thống, Công ty đã nghiên cứu xây dựng phương pháp tính năng suất lao động theo chi phí hợp lý và nâng cấp các công cụ phần mềm đã giúp ích cho việc bố trí và định biên nhân sự ở các Phòng ban/ BCHCT. Để nâng cao năng suất, các Ban Chỉ huy Công trường tăng cường phối hợp với đội ngũ Kỹ thuật có chuyên môn cao của Nhà thầu phụ để giảm số lượng nhân sự quản lý nhưng vẫn đảm bảo tiến độ và chất lượng dự án.

CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG:

- Tại Hưng Thịnh Incons, chúng tôi luôn xem con người là nhân tố có tính quyết định tới sự thành bại của doanh nghiệp. Hưng Thịnh Incons luôn nỗ lực tạo nên một môi trường làm việc thân thiện, chuyên nghiệp và bình đẳng – nơi mỗi cá nhân đều có cơ hội học hỏi từ các kỹ sư và chuyên gia giàu kinh nghiệm, nâng cao tay nghề từ các dự án lớn và phát triển vững chắc con đường sự nghiệp.
- Công tác sàng lọc, tuyển chọn nhân sự là nền tảng cơ bản nhằm đảm bảo đủ về số lượng, phù hợp về năng lực cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Công ty luôn chào đón những nhân sự tài năng có khát vọng vươn lên, có phẩm chất đạo đức và lòng say mê công việc cùng gia nhập và đồng hành cùng Công ty. Việc tuyển dụng nhân sự mới được sàng lọc chặt chẽ, tuân thủ các bước theo quy trình tuyển dụng, đảm bảo minh bạch, khách quan để chọn lọc được những ứng viên phù hợp về trình độ, năng lực, và văn hóa cho Công ty.

TIỀN LƯƠNG:

- Được xem xét tương xứng với vị trí công việc và năng lực CBNV. Lương của mỗi vị trí công việc được xác định dựa trên mức độ phức tạp và tầm quan trọng của từng vị trí trong mối tương quan với các vị trí khác trong Công ty.
- Tăng lương: Định kỳ hằng năm căn cứ vào nhu cầu, tính chất công việc, tình hình hoạt động, quản lý kinh doanh của Công ty và mức độ hoàn thành công việc của CBNV. Ngoài ra, CBNV có thành tích xuất sắc và những đóng góp tích cực có thể được Ban lãnh đạo Công ty xem xét nâng lương trước thời hạn.
- Chính sách thưởng: Thưởng vào các ngày lễ lớn trong năm; đánh giá và khen thưởng mức độ hoàn thành công việc của CBNV vào cuối năm.



CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO:

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 Quy chế đào tạo nhằm đảm bảo thực hiện việc đào tạo một cách khoa học, hệ thống và mang lại hiệu quả cao. Việc xây dựng kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực được Công ty thực hiện hằng 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 công nhân viên tham gia đào tạo. Các hình thức đào tạo tại Công ty bao gồm:

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.
- 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 Công ty sẽ mời những chuyên gia có trình độ chuyên môn cao, có uy tín về giảng dạy cho cán bộ nhân viên tại Công ty.

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 chuyên môn, nghiệp vụ ...

Lương thưởng và chính sách phúc lợi:

- Quan điểm nguồn nhân lực là một trong những yếu tố then chốt đảm bảo sự phát triển bền vững, Hưng Thịnh Incons cam kết mang đến chính sách phúc lợi và đãi ngộ hấp dẫn cho tất cả CBNV.
- Tiền lương: Được xem xét tương xứng với vị trí công việc và năng lực CBNV. Lương của mỗi vị trí công việc được xác định dựa trên mức độ phức tạp và tầm quan trọng của từng vị trí trong mối tương quan với các vị trí khác trong Công ty.

CHẾ ĐỘ PHÚC LỢI:

- Tham gia BHXH, BHYT, BHTN theo đúng quy định của pháp luật;
- Chế độ bảo hiểm sức khỏe; bảo hiểm tai nạn con người (24/24), khám sức khỏe định kỳ;
- Chính sách chăm lo đời sống CBNV: Thăm hỏi cán bộ nhân viên hoặc thân nhân ốm đau, bệnh tật; quà cho CBNV nhân dịp sinh nhật, trợ cấp cho người lao động nữ khi sinh con, Quốc tế Phụ nữ 8/3, Ngày 20/10 và chi trợ cấp khi vợ của người lao động nam sinh con, trợ cấp cán bộ nhân viên khi kết hôn, trợ cấp con cán bộ nhân viên nhân ngày Quốc tế Thiếu nhi 1/6, Tết Trung Thu ...
- Hỗ trợ ăn trưa, đồng phục, các chế độ công tác phí đặc biệt là chính sách hỗ trợ cho CBNV công tác tại các công trình xa, phương tiện đưa đón đối với quản lý cấp cao, ...
- Phép năm theo luật định; chương trình du lịch nghỉ mát hàng năm để tái tạo sức lao động;
- Hoạt động thể thao cho CBNV giao lưu và rèn luyện sức khỏe;
- Chiết khấu ưu đãi dành cho CBNV khi mua căn hộ - thuộc các dòng sản phẩm thuộc Tập đoàn Hưng Thịnh.



PHẦN IV

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



- Tình hình hoạt động kinh doanh
- Tình hình tài chính
- Kế hoạch phát triển trong tương lai

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

THUẬN LỢI

- Kinh tế trong nước dần ổn định và phục hồi bền vững sau dịch bệnh với mức lạm phát được kiểm soát ở mức an toàn, kết hợp với thu nhập trong dân cư đang dần được cải thiện.
- 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 xuất 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.

KHÓ KHĂN

- 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.



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CƠ CẤU TÀI SẢN

Chỉ tiêu	31/12/2019		31/12/2020	
	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng
Tài sản ngắn hạn	5.089.111.317.015	98%	5.150.747.848.058	93%
Tiền và các khoản tương đương tiền	308.373.711.411	6%	123.044.611.788	2%
Khoảng đầu tư tài chính ngắn hạn	-	0%	51.000.000.000	1%
Các khoản phải thu ngắn hạn	2.760.546.599.724	54%	3.447.256.057.104	67%
Hàng tồn kho	1.797.212.580.680	35%	1.426.056.002.744	28%
Tài sản ngắn hạn khác	222.978.425.200	4%	103.391.176.422	2%
Tài sản dài hạn	127.943.343.483	2%	391.731.698.004	7%
Các khoản phải thu dài hạn	29.540.000.000	23%	29.540.000.000	8%
Tài sản cố định	55.438.041.677	43%	276.510.175.333	71%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	0%	-	0%
Tài sản dài hạn khác	17.955.326.710	14%	63.898.641.136	16%
Lợi thế thương mại	25.009.975.096	20%	21.782.881.535	6%
Tổng tài sản	5.217.054.660.498	100%	5.542.479.546.062	100%

Tính đến 31/12/2020, cơ cấu tài sản của HTN không có thay đổi quá nhiều. Trong năm nay, Tổng tài sản gia tăng thêm 6% so với năm trước, đặc biệt là mục Tài sản dài hạn đã tăng thêm 206%. Cụ thể, tại mục Tài sản cố định đã tăng thêm gần 400% chiếm 71% tỷ trọng trong Tài sản dài hạn so với năm ngoái là 43% nhờ vào việc trong năm CTCP Bình Triệu (Công ty con của HTN) là chủ đầu tư của dự án thành phẩm bất động sản Richmond City đã hoàn thành và được bàn giao cùng với bất động sản dự án Chung cư Cao tầng Sông Đà - Thăng Long, dẫn đến việc đưa tài sản dài hạn đóng góp tỷ trọng lên đến 7% so với năm ngoái chỉ đóng góp 2%.

Tài sản ngắn hạn chỉ tăng 1,21%. Trong đó, Khoản phải thu ngắn hạn chiếm tỷ trọng cao nhất, chủ yếu đến từ Khoản phải thu khác như phải thu tiền thu hộ bán các căn hộ Dự án Richmond City, phải thu từ việc góp vốn và đạt lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư, qua đó mở rộng danh mục các dự án tiềm năng.



CƠ CẤU NGUỒN VỐN

Chỉ tiêu	31/12/2019		31/12/2020	
	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng
Nợ phải trả	4.482.690.904.170	86%	4.527.092.337.659	82%
Nợ ngắn hạn	4.476.885.439.117	99,99%	4.520.690.663.924	99,99%
Phải trả người bán	1.018.834.891.048	23%	1.070.515.800.095	24%
Người mua trả tiền trước	1.682.870.916.554	38%	791.193.803.303	18%
Vay ngắn hạn	990.787.775.517	22%	1.630.350.371.902	36%
Chi phí phải trả	362.243.909.116	8%	497.704.087.149	11%
Các khoản phải trả, phải nộp khác	136.317.701.104	3%	188.897.256.713	4%
Nợ dài hạn	5.805.465.053	0,1%	6.401.673.735	0,1%
Vốn chủ sở hữu	734.363.756.328	14%	1.015.387.208.403	18%
Vốn chủ sở hữu	734.363.756.328	100%	1.015.387.208.403	100%
Vốn góp của chủ sở hữu	330.622.210.000	45%	330.622.210.000	33%
LNST chưa phân phối	333.109.850.310	45%	599.728.085.652	59%
Nguồn kinh phí và các quỹ khác	-	0%	-	0%
Tổng nguồn vốn	5.217.054.660.498	100%	5.542.479.546.062	100%

Về cơ cấu nguồn vốn, nợ phải trả chiếm tỷ trọng cao do đặc thù của ngành xây dựng vì phải cần một lượng vốn lớn ban đầu để đầu tư xây dựng các dự án.

Trong đó Nợ ngắn hạn chiếm tỷ trọng cao nhất. Cụ thể, trong năm Công ty đã giảm 891 tỷ đồng nợ tại mục người mua trả tiền trước với số tiền gốc là gần 1.683 tỷ đồng, do Công ty đã giao nhà cho các công ty Bất động sản cũng như những số tiền tạm ứng trước đó của người mua. Về khoản vay ngắn hạn, Công ty chủ yếu vay từ các ngân hàng thương mại với mục đích chủ yếu là bổ sung vào vốn lưu động. Trong năm, Công ty đã huy động vốn thông qua 3 triệu trái phiếu có mệnh giá 300 tỷ đồng được phát hành tại 3 ngân hàng là ngân hàng BIDV, VCB và Vietin Bank với thời gian đáo hạn là 18 tháng, với mục đích sử dụng là để tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty. Ngoài ra, phải trả dài hạn chỉ chiếm 0,1% trên tổng nợ phải trả.

Về vốn chủ sở hữu, cho thấy lợi nhuận sau thuế chưa phân phối chiếm tỷ trọng cao nhất đạt mức gần 600 tỷ đồng, chủ yếu nhờ vào lợi nhuận năm ngoái là 333 tỷ đồng, cùng với đó là phân phối lợi nhuận các quỹ là 15 tỷ đồng và tăng lợi ích của cổ đông không kiểm soát lên đến 24,6 tỷ đồng.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Trải qua 14 năm hình thành và phát triển, Hưng Thịnh Incons đã kiến tạo nên hàng chục ngàn ngôi nhà, tạo dựng chốn an cư cho cộng đồng, khẳng định vị thế và thương hiệu trong ngành xây dựng Việt Nam. Hoạt động thi công dân dụng đang mang lại giá trị vượt trội cho Công ty và Quý khách hàng. Những công trình đảm bảo tiến độ, chất lượng xây dựng và độ thẩm mỹ cao là bảo chứng cho những cam kết của Hưng Thịnh Incons.

Trong tiến trình phát triển tới đây, Hưng Thịnh Incons tích cực mở rộng đầu thầu các dự án bên ngoài Tập đoàn Hưng Thịnh, cùng định hướng mở rộng thị trường và ngành nghề từ xây dựng dân dụng và công nghiệp sang hạ tầng, giao thông, vật liệu xây dựng cơ bản và công nghệ vật liệu mới thông qua thỏa thuận hợp tác chiến lược giữa Hưng Thịnh Incons và Tập đoàn Đèo Cả. Hưng Thịnh Incons đang đặt ra các mục tiêu phát triển vượt bậc và từng bước vươn mình ra khu vực và quốc tế.

Tương lai sẽ có nhiều thử thách, chặng đường phía trước chắc chắn còn nhiều khó khăn nhưng với tiềm lực hiện hữu cùng sự chuẩn bị kỹ lưỡng, với niềm tin và sự tận tâm nỗ lực của toàn thể CBNV, Hưng Thịnh Incons đã và đang hướng đến phát triển bền vững, gia tăng lợi ích lâu dài cho Quý Cổ đông và đóng góp nhiều hơn cho xã hội, cộng đồng.



PHẦN V

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Đánh giá các mặt hoạt động
- Kế hoạch và định hướng



ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG

Thị trường bất động sản của cả nước năm 2020 vẫn giữ được sự phát triển ổn định, vẫn còn nằm trong chu kỳ phục hồi sau Covid nhưng có dấu hiệu sụt giảm về nguồn cung dự án, nguồn cung sản phẩm nhà ở và số lượng giao dịch. Trong năm qua, phân khúc bất động sản công nghiệp, văn phòng cho thuê tăng trưởng tốt. Phát triển bất động sản xanh, bất động sản thông minh, an toàn, tích hợp nhiều tiện ích và dịch vụ đang dần trở thành xu thế lựa chọn của chủ đầu tư dự án và người tiêu dùng.

VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

- Hội đồng quản trị thường xuyên giám sát các công tác điều hành quản lý, chỉ đạo tổ chức sản xuất kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc để thực hiện kịp tiến độ kinh doanh.
- Định kỳ hàng quý, 6 tháng Tổng Giám đốc điều hành Công ty báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh đến thời điểm hiện tại cũng như phương hướng trong thời gian tới để Hội đồng quản trị xem xét, đánh giá việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, các chỉ tiêu kinh tế tài chính để có biện pháp chỉ đạo kịp thời; Tổng Giám đốc điều hành Công ty đã điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh đáp ứng các yêu cầu về nguồn lực, tài lực phù hợp với tình hình tài chính của Công ty.
- Ban Tổng Giám đốc Công ty và các cán bộ quản lý khác đã tuân thủ theo đúng pháp luật, điều lệ, quy chế quản lý tài chính và các quy định hiện hành của Nhà nước, nỗ lực triển khai thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị đánh giá cao vai trò và năng lực của Ban Tổng Giám đốc thể hiện trong năm qua khi dẫn dắt tập thể cán bộ công nhân viên Công ty thực hiện được các mục tiêu kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông đề ra.
- Ban Tổng Giám đốc cùng hỗ trợ kịp thời cho cán bộ công nhân viên, quan tâm đến đời sống vật chất và tinh thần của người lao động, duy trì môi trường làm việc ổn định, lành mạnh, thân thiện.



KẾ HOẠCH & ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Công ty kiểm soát rủi ro và quản trị chiến lược để đạt được mục tiêu thông qua:

- Xây dựng các chiến lược và các chính sách để triển khai nhằm thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và mục tiêu kinh doanh.
- Quản trị các rủi ro chính yếu của Ngành và môi trường nghiệp vụ của Công ty.
- Quản trị công ty hiệu quả và tuân thủ các quy trình Luật định.



PHẦN VI

QUẢN TRỊ CÔNG TY



- Hoạt động của HĐQT
- Hoạt động của BKS
- Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ
- Báo cáo phát triển bền vững

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/	
		Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Đình Trung	Chủ tịch	01/06/2015	
Ông Trương Văn Việt	Phó Chủ tịch	30/06/2020	
Ông Nguyễn Văn Cường	Thành viên	05/07/2017	
Ông Lê Hồng Việt	Thành viên	12/05/2012	
Ông Lê Ngọc Triều	Thành viên độc lập	20/06/2012	11/06/2020
Ông Khuất Tùng Phong	Thành viên độc lập	24/04/2019	
Ông Hạ Tấn Minh	Thành viên độc lập	30/06/2020	30/12/2020

CÁC CUỘC HỌP

Thành viên HĐQT	Số lượng buổi họp	Tỷ lệ dự họp	Lý do không dự họp
Ông Nguyễn Đình Trung	24/24	100%	-
Ông Trương Văn Việt	14/24	58%	Được bầu vào HĐQT từ ngày 30/6/2020.
Ông Nguyễn Văn Cường	23/24	96%	Bận công tác.
Ông Lê Hồng Việt	23/24	96%	Bận công tác.
Ông Lê Ngọc Triều	8/24	34%	Từ nhiệm ngày 11/6/2020.
Ông Khuất Tùng Phong	24/24	100%	-
Ông Hạ Tấn Minh	14/24	58%	Được bầu vào HĐQT từ ngày 30/6/2020.

- Năm 2020 được đánh giá là một năm đầy thử thách với ảnh hưởng của dịch Covid-19 nhưng HĐQT đã hoàn thành tốt việc giám sát công tác quản lý, điều hành tổng thể cũng như giám sát hiệu quả hoạt động của Ban Tổng Giám đốc. Ngoài việc thảo luận, trao đổi tại các cuộc họp giao ban và các cuộc họp khác, HĐQT còn thường xuyên trao đổi qua các kênh liên lạc đa dạng: điện thoại, thư điện tử, các cuộc họp Online cũng như các phương tiện thông tin khác với các nội dung liên quan đến quản trị chiến lược, tình hình hoạt động kinh doanh, theo dõi việc triển khai Nghị quyết ĐHCĐ và mục tiêu mà ĐHCĐ đã đề ra trong năm.
- Ban Tổng Giám đốc thường xuyên chủ động báo cáo HĐQT về công tác điều hành tổng thể, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và tuân thủ những biện pháp linh hoạt an toàn nhằm giảm thiểu rủi ro trong bối cảnh dịch bệnh hoành hành để hoạt động kinh doanh được đảm bảo. HĐQT tiếp nhận thông tin kịp thời, kiểm soát điều hành và đưa ra những định hướng cũng như chính sách nội bộ phù hợp với tình hình hoạt động.
- Duy trì hiệu quả quản trị rủi ro tổng thể và công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc chặt chẽ đảm bảo hoạt động của Công ty ổn định, an toàn, tuân thủ theo quy định của pháp luật, đáp ứng yêu cầu thực tế của hoạt động kinh doanh.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/NQ-HĐQT/2020	10/01/2020	Ông Đỗ Anh Tú thôi giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty.
2	02/NQ-HĐQT/2020	10/01/2020	Bổ nhiệm Ông Trần Tiến Thanh giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty.
3	03/NQ-HĐQT/2020	10/01/2020	Bổ nhiệm Ông Huỳnh Thanh Tứ giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty.
4	04/NQ-HĐQT/2020	10/01/2020	Thay đổi người đại diện theo pháp luật Công ty.
5	05/NQ-HĐQT/2020	18/01/2020	Duyệt mức lương của ông Trần Tiến Thanh - Tổng Giám đốc Công Ty.
6	06/NQ-HĐQT/2020	18/01/2020	Duyệt mức lương của ông Trần Thanh Tứ - Phó Tổng Giám đốc Công ty.
7	06A/NQ-HĐQT/2020	14/01/2020	Khen thưởng Công ty năm 2019.
8	07/NQ-HĐQT/2020	14/02/2020	Thông qua kết quả phát hành trái phiếu riêng lẻ.
9	08/NQ-HĐQT/2020	25/03/2020	Tổ chức Đại hội cổ đông thường niên 2020.
10	09/NQ-HĐQT/2020	13/05/2020	Hủy ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự Đại hội Cổ đông thường niên 2020.
11	09A/NQ-HĐQT/2020	25/05/2020	Vay vốn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong.
12	10/NQ-HĐQT/2020	14/05/2020	Tổ chức Đại hội Cổ đông 2020.
13	10A/NQ-HĐQT/2020	10/06/2020	Thông qua đơn từ nhiệm Thành viên Hội đồng quản trị ông Lê Ngọc Triều.
14	10B/NQ-HĐQT/2020	15/06/2020	Thông qua thời gian, địa điểm và nội dung tài liệu Đại hội cổ đông thường niên 2020.
15	11/NQ-HĐQT/2020	30/06/2020	Bầu Phó chủ tịch HĐQT Công ty.
16	12/NQ-HĐQT/2020	07/07/2020	Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC bán niên và năm tài chính 2020.
17	13/NQ-HĐQT/2020	20/07/2020	Vay vốn tại Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng “VP-Bank”.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
18	14A/NQ-HĐQT/2020	01/08/2020	Duyệt mức lương của ông Trần Tiến Thanh - Tổng giám đốc Công ty.
19	15A/NQ-HĐQT/2020	01/08/2020	Duyệt mức lương ông Huỳnh Thanh Tứ - Phó Tổng giám đốc Công ty.
20	16A/NQ-HĐQT/2020	01/08/2020	Duyệt mức lương ông Trần Kim Hải - Phó Tổng giám đốc Công ty.
21	17A/NQ-HĐQT/2020	01/08/2020	Duyệt mức lương ông Chế Văn Hải - Phó Tổng giám đốc Công ty.
22	18/NQ-HĐQT/2020	01/08/2020	Duyệt mức lương ông Nguyễn Lê Xuân - Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng Công ty.
23	19B/NQ-HĐQT/2020	01/08/2020	Duyệt mức lương ông Ngô Huy Hiệu - Phó Tổng Giám đốc Công ty.
24	14/NQ-HĐQT/2020	07/08/2020	Vay vốn tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Sài Gòn.
25	15/NQ-HĐQT/2020	21/09/2020	Vay vốn tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam "MSB".
26	16/NQ-HĐQT/2020	30/09/2020	Thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty đối với ông Chế Văn Hải.
27	17/NQ-HĐQT/2020	21/10/2020	Thông qua phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
28	18/NQ-HĐQT/2020	21/10/2020	Thông qua bộ hồ sơ phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
29	19/NQ-HĐQT/2020	30/10/2020	Chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức 2019.
30	19A/NQ-HĐQT/2020	02/11/2020	Tín dụng với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (BIDV-BSG).
31	20/NQ-HĐQT/2020	18/11/2020	Bổ sung phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
32	21/NQ-HĐQT/2020	19/11/2020	Cấp tín dụng tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định (VCB - Tân Định).
33	22/NQ-HĐQT/2020	07/12/2020	Sử dụng hạn mức tín dụng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn.

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
34	23/NQ-HĐQT/2020	23/12/2020	Thông qua phương án phát hành Trái phiếu riêng lẻ năm 2020
35	24/NQ-HĐQT/2020	23/12/2020	Vay vốn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong, Chi nhánh TP.HCM "TPBANK"
36	25/NQ-HĐQT/2020	31/12/2020	Chốt danh sách cổ đông để thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
37	26/NQ-HĐQT/2020	31/12/2020	Thành lập Ban bình bầu khen thưởng Công ty năm 2020

MỨC LƯƠNG THƯỜNG CỦA BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY NĂM 2020

DVT: Đồng

Họ và tên	Lương/Thù Lao	Thưởng	Tổng Cộng
Hội đồng quản trị			
Nguyễn Đình Trung	120.000.000		120.000.000
Trương Văn Việt	35.000.000		35.000.000
Khuất Tùng Phong	60.000.000		60.000.000
Nguyễn Văn Cường	60.000.000		60.000.000
Lê Hồng Việt	60.000.000		60.000.000
Hạ Tấn Minh	35.000.000		35.000.000
Ban kiểm soát			
Võ Văn Thư	60.000.000		60.000.000
Nguyễn Hải Phong	60.000.000		60.000.000
Nguyễn Thị Loan Anh	60.000.000		60.000.000
Ban điều hành			
Trần Tiến Thanh	1.085.187.200	66.267.000	1.151.454.200
Huỳnh Thanh Tứ	1.058.920.600	3.500.000	1.062.420.600
Trần Kim Hải	990.491.700	112.300.000	1.102.791.700
Ngô Huy Hiệu	696.610.100	115.700.000	812.310.100
Nguyễn Lê Xuân	757.648.100	153.500.000	911.148.100

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS	Trình độ chuyên môn
Ông Võ Văn Thư	Trưởng ban kiểm soát	05/07/2017	Thạc sĩ kinh tế
Bà Nguyễn Thị Loan Anh	Kiểm soát viên	05/07/2017	Cử nhân
Ông Nguyễn Hải Phong	Kiểm soát viên	22/06/2016	Cử nhân kinh tế

CÁC CUỘC HỌP

Thành viên BKS	Chức vụ	Số lượng buổi họp	Tỷ lệ tham dự
Ông Võ Văn Thư	Trưởng ban kiểm soát	05/05	100%
Bà Nguyễn Thị Loan Anh	Kiểm soát viên	05/05	100%
Ông Nguyễn Hải Phong	Kiểm soát viên	05/05	100%

- Theo dõi việc thực thi kế hoạch kinh doanh năm 2020 của Tổng Giám đốc.
- Giám sát quá trình chuẩn bị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020.
- Giám sát các hoạt động quản trị của HĐQT.
- Giám sát việc triển khai và thực hiện Nghị quyết ĐHCĐ năm 2020.
- Giám sát việc thực hiện Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị công ty.
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị.
- Giám sát việc thực hiện công bố thông tin theo quy định.
- Hoạt động giám sát công tác tài chính – kế toán và các chỉ số tài chính, soát xét báo cáo tài chính đã công bố.

SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT, BGD ĐIỀU HÀNH VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

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



GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Người giao dịch	Quan hệ người nội bộ	Mua/Bán	Số lượng cổ phiếu đầu kỳ	Số lượng cổ phiếu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu
Ngô Huy Hiệu	Phó Tổng Giám đốc	BÁN	33.062	2	0,00001%
Trần Kim Hải	Phó Tổng Giám đốc	BÁN	6.612	2	0,00001%





PHÁT TRIỂN

BỀN VỮNG



BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TỔ CHỨC CÁC HOẠT ĐỘNG NỘI BỘ SÔI NỔI NÂNG CAO ĐỜI SỐNG VĂN HÓA TINH THẦN CHO CÁN BỘ CÔNG NHÂN VIÊN

Trải qua 15 năm hình thành, phát triển trong lĩnh vực xây dựng, Công ty luôn nhận thức được tầm quan trọng của các mối quan hệ để hướng đến mục tiêu phát triển bền vững.

Trong năm, HTN tiếp tục chủ động đánh giá danh mục các yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty và các mối quan hệ với các bên có liên quan như khách hàng, nhà đầu tư, người lao động, chính quyền, đối tác, xã hội... từ đó thực hiện các kế hoạch hành động ưu tiên theo từng mức độ ảnh hưởng. Việc xác định các lĩnh vực ưu tiên giúp Công ty ngày càng hoàn thiện công tác quản lý và kiểm soát từng vấn đề để đảm bảo hài hòa lợi ích giữa các bên liên quan.

Báo cáo phát triển bền vững năm 2020 của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons phản ánh các hoạt động trọng tâm đã thực hiện trong năm, chiến lược trung và dài hạn theo định hướng phát triển bền vững mà Ban lãnh đạo Công ty đã thiết lập. Phương pháp tiếp cận của báo cáo theo các mục tiêu tăng trưởng kinh tế trong dài hạn của Công ty kết hợp với các mục tiêu phát triển xã hội và bảo vệ môi trường.

HOẠT ĐỘNG TEAMBUILDING SÔI NỔI



CHÚ TRỌNG CÁC NGÀY LỄ TẾT



NHIỀU CUỘC THI PHÁT TRIỂN TÀI NĂNG



BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TÍCH CỰC THAM GIA HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI CỘNG ĐỒNG



TÍCH CỰC HỢP TÁC CHIẾN LƯỢC VỚI CÁC ĐỐI TÁC LỚN



Ngày 31/12/2021, Hưng Thịnh Incons và Tập đoàn Đèo Cả đã ký kết thỏa thuận hợp tác cùng phát triển định hướng chiến lược, hướng đến xây dựng chiến lược tăng trưởng bền vững thông qua mở rộng thị trường và ngành nghề từ xây dựng dân dụng và công nghiệp sang hạ tầng, giao thông, vật liệu xây dựng cơ bản và công nghệ vật liệu mới.



Hưng Thịnh Incons ký kết thỏa thuận hợp tác với Trường Đại học Bách khoa TP.HCM. Qua sự hợp tác lần này, hai bên sẽ cùng thực hiện các đề tài nghiên cứu ứng dụng nhằm cải tiến, tăng năng suất lao động, đẩy mạnh ứng dụng các thiết bị, công nghệ mới vào thi công để nâng cao hơn nữa chất lượng trong từng công trình của Hưng Thịnh Incons cũng như góp phần đưa ra những giải pháp tối ưu nhất cho ngành xây dựng Việt Nam.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT



MỤC LỤC

Thông tin chung

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Báo cáo kiểm toán độc lập

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Trần Tiến Thanh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 61370334/21914008-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2021

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


VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.150.747.848.058	5.089.111.317.015
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	4	123.044.611.788	308.373.711.411
111	1. Tiền		49.428.165.450	243.417.796.491
112	2. Các khoản tương đương tiền		73.616.446.338	64.955.914.920
120	<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>		51.000.000.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	51.000.000.000	-
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		3.447.256.057.104	2.760.546.599.724
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.850.328.595.407	2.060.745.199.522
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	460.178.665.961	431.272.389.899
135	3. Phải thu cho vay ngắn hạn	31	-	28.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.163.762.716.843	256.777.334.370
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8	(27.013.921.107)	(16.248.324.067)
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	10	1.426.056.002.744	1.797.212.580.680
141	1. Hàng tồn kho		1.426.056.002.744	1.797.212.580.680
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		103.391.176.422	222.978.425.200
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	2.255.390.957	170.015.485.023
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	100.281.092.643	52.962.940.177
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	854.692.822	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		391.731.698.004	127.943.343.483
210	<i>I. Phải thu dài hạn</i>		29.540.000.000	29.540.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	29.540.000.000	29.540.000.000
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		276.510.175.333	55.438.041.677
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	275.901.907.533	55.340.541.677
222	Nguyên giá		313.463.592.830	79.038.163.529
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(37.561.685.297)	(23.697.621.852)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	608.267.800	97.500.000
228	Nguyên giá		705.767.800	146.250.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(97.500.000)	(48.750.000)
260	<i>III. Tài sản dài hạn khác</i>		85.681.522.671	42.965.301.806
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	2.163.642.088	8.874.028.942
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	61.734.999.048	9.081.297.768
269	3. Lợi thế thương mại	14	21.782.881.535	25.009.975.096
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.542.479.546.062	5.217.054.660.498

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

VND

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


Vũ Thị Gái
Người lập


Nguyễn Lê Xuân
Kế toán trưởng


Trần Tiến Thanh
Tổng Giám đốc



Ngày 22 tháng 3 năm 2021

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

VND

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

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

VND

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



Vũ Thị Gái
Người lập



Nguyễn Lê Xuân
Kế toán trưởng





Trần Tiến Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2021

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

VND

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

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

VND

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



Vũ Thị Gái
Người lập



Nguyễn Lê Xuân
Kế toán trưởng



Trần Tiến Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2021

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

Cơ cấu tổ chức

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản dở dang

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.
Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	47 năm
Máy móc, thiết bị	4 - 8 năm
Phương tiện vận tải	8 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.7 Chi phí trả trước

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

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

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

3.8 Khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

3.9 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.11 Chi phí đi vay

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

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

3.12 Các khoản dự phòng

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

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

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

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

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Cổ tức

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

3.15 Lãi trên cổ phiếu

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

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

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

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.18 Các bên liên quan

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

3.19 Thông tin bộ phận

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

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

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

7. NỢ QUÁ HẠN VÀ KHẢ NĂNG THU HỒI THẤP

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

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

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

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

9. PHẢI THU KHÁC

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

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

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

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

10. HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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

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

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

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

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

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

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

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị vận phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	212.703.992.937	65.554.173.007	13.090.019.940	393.970.582	79.038.163.529
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	-	-	237.314.151.048
Mua mới trong năm	-	21.564.000.000	38.800.000	282.272.728	21.885.072.728
Thanh lý	-	(163.636.364)	-	-	(163.636.364)
Số cuối năm	212.703.992.937	86.954.536.643	13.128.819.940	676.243.310	313.463.592.830
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	652.363.603	696.401.240	35.296.364	1.384.061.207
Giá trị hao khấu hao kè:					
Số đầu năm	(2.438.275.671)	(18.887.648.258)	(4.572.427.016)	(237.546.578)	(23.697.621.852)
Khấu hao trong năm	-	(9.855.188.672)	(1.554.749.993)	(136.303.622)	(13.984.517.958)
Thanh lý	-	120.454.513	-	-	120.454.513
Số cuối năm	(2.438.275.671)	(28.822.382.417)	(6.127.177.009)	(373.850.200)	(37.561.685.297)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	-	46.666.524.749	8.517.592.924	156.424.004	55.340.541.677
Số cuối năm	210.265.717.266	58.332.154.226	7.001.642.931	302.393.110	275.901.907.533
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để thế chấp	210.265.717.266	20.059.200.433	4.466.637.562	-	234.791.555.261

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	32.270.935.608
Giá trị phân bổ lũy kè:	
Số đầu năm	(7.260.960.512)
Phân bổ trong năm	(3.227.093.561)
Số cuối năm	(10.488.054.073)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	25.009.975.096
Số cuối năm	21.782.881.535

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

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

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

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

Trong đó:
 Phải thu (52.962.940.177) (101.135.785.465)
 Phải nộp 203.924.989.786 292.791.080.303

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả công trình dở dang	266.557.287.421	359.263.957.388
Trích trước tiền sử dụng đất (*)	208.445.742.258	-
Lợi nhuận hợp tác đầu tư phải trả (**)	12.902.756.183	-
Chi phí lãi vay	7.669.906.763	2.570.860.819
Khác	2.128.394.524	409.090.909
TỔNG CỘNG	497.704.087.149	362.243.909.116

Trong đó:
 Phải trả các bên khác 484.801.330.966 362.243.909.116
 Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31) 12.902.756.183 -

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

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

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

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

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả hợp tác đầu tư (*)	135.352.031.277	135.352.031.277
Quỹ bảo trì	46.433.106.210	-
Cổ tức phải trả	4.287.309.000	-
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn	1.430.700.726	616.854.776
Phải trả tiền đặt cọc	1.391.348.800	348.815.051
Khác	2.760.700	-
TỔNG CỘNG	188.897.256.713	136.317.701.104

Trong đó:
 Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31) 135.352.031.277 135.352.031.277
 Phải trả các bên khác 53.545.225.436 965.669.827

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

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

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

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số tiền VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	499.680.602.746	Từ ngày 3 tháng 3 năm 2021 đến ngày 26 tháng 9 năm 2021	8,8 - 9,3	- Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Chung cư Cụm III và IV - Khu dân cư Trung Sơn 6,57hệ, Khu chức năng 6A, Đô thị mới Nam Thành phố số 1115/HĐTC/2015 ngày 29 tháng 12 năm 2015 giữa Nhóm Công ty và Công ty TNHH Đầu tư Việt Tâm; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Bình Trưng Tây, Quận 2 số 04110/HĐTC/2017 ngày 4 tháng 10 năm 2017 giữa Nhóm Công ty và Công ty Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Trung tâm Thương mại dịch vụ và Chung cư cao tầng tại số 510 Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân số 0411/HĐTC/2016 ngày 4 tháng 11 năm 2016 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Chương Dương số 1907/HĐTC/2017 ngày 26 tháng 7 năm 2017 giữa Nhóm Công ty và Công ty TNHH Thuận Thành Phát; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Chung cư cao tầng kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng tại số 79/5B Nguyễn Xi, Phường 26, Quận Bình Thạnh số 1207/HĐTC/2016 ngày 12 tháng 7 năm 2016 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Khu dân cư và thương mại hỗn hợp Khải Vy tại số 4 Đào Trí, Phường Phú Nhuận, Quận 7 số 66/HĐTC/2018 ngày 6 tháng 6 năm 2018 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh; - Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1581 và 1621; tờ bản đồ số: 45, Bộ Địa Chính Phường Bình Trưng Tây, Quận 2 (theo Tài liệu năm 2003); tại Phường Bình Trưng Tây, Quận 2; - Phương tiện vận tải và hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 32.206.624.546 VND thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh; - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 30.573.707.607 VND thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khải Huy Quán; - Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 20.718.490.759 VND của Công ty.

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

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

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

VND

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

B09-DN/HN

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

20. VAY (tiếp theo)	Số tiền VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Hình thức đảm bảo
20.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)				
Ngân hàng				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn	198.331.124.113	Từ ngày 5 tháng 3 năm 2021 đến ngày 22 tháng 9 năm 2021	8,5	- Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với tổng giá trị 59.500.000.000 VND của Công ty; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Moonlight Residences tại số 102 Đường Đặng Văn Bì, Phường Bình Thọ, Thành phố Thủ Đức số 0310/HĐTC/2016 ngày 3 tháng 10 năm 2016 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi Sao Gia Định; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Chung cư cao tầng ký hiệu B2 thuộc dự án Khu nhà ở, Trung tâm thương mại tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh số 0110/HĐTC/2015 ngày 1 tháng 10 năm 2015 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Khu tái định cư Phú Mỹ 2, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh số 07/07/HĐTC/2016 ngày 7 tháng 7 năm 2016 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Khai Huy Quán; - Quyền thu hồi nợ phát sinh từ Hợp đồng Thi công xây dựng công trình Khu du lịch cao cấp Phát Đạt Resort số 2510/HĐTC/2017 ngày 25 tháng 10 năm 2017 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh.
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	96.415.966.056	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2021 đến ngày 27 tháng 5 năm 2021	7,5	Tin chấp.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định	49.514.993.688	Từ 24 tháng 8 năm 2021 đến ngày 8 tháng 9 năm 2021	8,0	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 15.000.000.000 VND của Công ty.

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

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

TỔNG CỘNG 1.326.740.752.849

20.2 Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng

Ngân hàng	Số tiền VND	Kỳ hạn trả	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Nhóm Công ty có các khoản vay dài hạn từ ngân hàng nhằm mục đích mua sắm tài sản cố định. Chi tiết các khoản vay được trình bày như sau:				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Sài Gòn	8.119.883.058	Từ ngày 14 tháng 1 năm 2021 đến ngày 13 tháng 12 năm 2022	10,3 - 10,9	Máy móc thiết bị trị giá 12.026.75.009 VND.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Nguyễn Oanh	866.044.995	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2021 đến ngày 9 tháng 10 năm 2021	10,0 - 10,6	Máy móc thiết bị có giá trị là 8.033.125.424 VND và phương tiện vận tải có giá trị là 4.466.637.562 VND.
TỔNG CỘNG	8.985.928.053			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	5.849.619.053			
Vay dài hạn	3.136.309.000			

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

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

20. VAY (tiếp theo)

20.3 Trái phiếu thường

Vào ngày 10 tháng 2 năm 2020, Nhóm Công ty đã phát hành 3.000.000 trái phiếu không chuyển đổi với tổng giá trị 300.000.000 VND (mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu) cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt.

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

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

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

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước						VND
Số đầu năm	287.499.240.000	45.000.000.000	3.607.516.592	253.894.995.847	16.165.529.774	806.167.282.213
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	187.118.842.605	(42.461.498)	187.076.381.107
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	43.122.970.000	-	-	(43.122.970.000)	-	-
Cổ tức đã công bố	-	-	-	(43.124.886.000)	-	(43.124.886.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.901.111.150	(5.901.111.150)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(15.755.020.992)	-	(15.755.020.992)
Số cuối năm	330.622.210.000	45.000.000.000	9.508.627.742	333.109.850.310	16.123.068.276	734.363.756.328
Năm nay						
Số đầu năm	330.622.210.000	45.000.000.000	9.508.627.742	333.109.850.310	16.123.068.276	734.363.756.328
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	344.707.249.846	12.773.904.016	357.481.153.862
Cổ tức đã công bố (*)	-	-	-	(59.511.997.800)	(4.287.309.000)	(63.799.306.800)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (**)	-	-	5.918.621.717	(5.918.621.717)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	(12.658.394.987)	-	(12.658.394.987)
Số cuối năm	330.622.210.000	45.000.000.000	15.427.249.459	599.728.085.652	24.609.663.292	1.015.387.208.403

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

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

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

Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Cổ phiếu

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

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

21.3 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

21.4 Các giao dịch về vốn với cổ đông

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

21.5 Cổ tức

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

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

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

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

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

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

24. DOANH THU

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

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

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

24. DOANH THU (tiếp theo)

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

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

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

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

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

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

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

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

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

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

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

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

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Tiền sử dụng đất chưa nộp	58.143.150.084	-	58.143.150.084	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	2.959.842.647	2.938.282.502	21.560.145	1.252.999.981
Chi phí lãi vay không đủ điều kiện vốn hóa	632.006.317	2.768.690.183	(2.136.683.866)	-
Lỗ thuế của công ty con	-	3.374.325.083	(3.374.325.083)	-
	61.734.999.048	9.081.297.768		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			52.653.701.280	1.252.999.981

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VND	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Thịnh	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	675.447.012.361	512.602.470.007
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh	Cổ đông lớn	Dịch vụ xây dựng	263.119.775.233	1.704.215.086.917
		Lợi nhuận HĐHTĐT	124.902.756.183	-
		Thanh toán lợi nhuận HĐHTĐT	112.000.000.000	-
		Mua dịch vụ quản lý	8.845.901.957	-
		Mua dịch vụ xây dựng	-	277.793.834.647

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

		VND	
		Năm nay	Năm trước
Ông Trần Tiến Thanh	Tổng Giám đốc	1.151.454.200	395.754.200
Ông Trần Kim Hải	Phó Tổng Giám đốc	1.102.791.700	970.211.700
Ông Huỳnh Thanh Tứ	Phó Tổng Giám đốc	1.062.420.600	558.811.100
Ông Ngô Huy Hiệu	Phó Tổng Giám đốc	812.310.100	705.495.100
Ông Chế Văn Hải	Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm ngày 30 tháng 10 năm 2020)	701.287.900	871.073.200
Ông Đỗ Thanh Tú	Tổng Giám đốc (từ nhiệm ngày 13 tháng 1 năm 2020)	136.050.000	541.716.000
Ông Lê Chí Trung	Phó Tổng Giám đốc (đã từ ngày 22 tháng 6 năm 2019)	-	518.540.600
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc (đã từ ngày 22 tháng 6 năm 2019)	-	86.097.700
Ông Nguyễn Chân Tâm	Phó Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm năm trước)	-	65.275.200
TỔNG CỘNG		4.966.314.500	4.712.974.800

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

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

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

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

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

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

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

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

33. CÁC CAM KẾT

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	416.000.000	1.926.000.000
Từ 1 đến 5 năm	5.203.800.000	6.625.800.000
TỔNG CỘNG	5.619.800.000	8.551.800.000

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

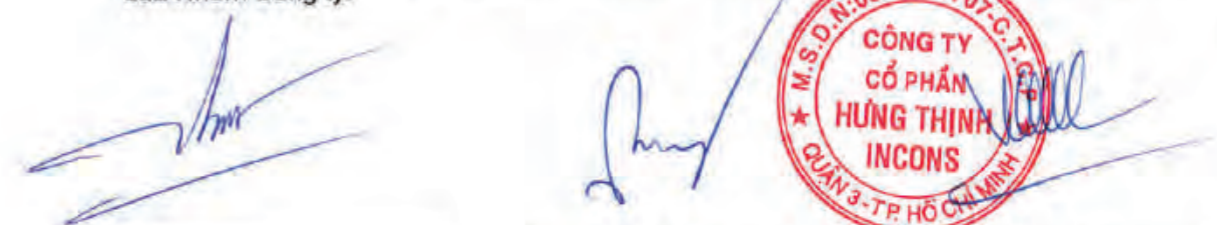
	VND		
	Dịch vụ xây dựng	Kinh doanh bất động sản	Tổng cộng
Năm nay			
Doanh thu bộ phận	2.220.149.034.816	2.332.056.386.842	4.552.205.421.658
Lợi nhuận bộ phận	60.292.787.491	383.510.595.846	443.803.383.337
Các thông tin bộ phận khác			
Khấu hao và hao mòn	(11.594.992.287)	(2.438.275.671)	(14.033.267.958)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

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

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

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

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



Vũ Thị Gái
Người lập

Nguyễn Lê Xuân
Kế toán trưởng

Trần Tiến Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2021





**HUNG THINH
INCONS**

XÂY DỰP NHƯNG ƯỚC MƠ

CÔNG TY CỔ PHẦN HUNG THINH INCONS

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2020

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 04 năm 2021

