



HAI PHAT INVEST

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng,
Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (+84) 43 2080 666 | Fax: (+84) 43 2080 566

Website: www.haiphat.com.vn

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 3.9.../CBTT-HP

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2020

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM

- Tên tổ chức: **Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát**
- Mã chứng khoán: **HPX**
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: 024-32.080.666
- Fax: 024-32.080.666
- Người thực hiện công bố thông tin: Phạm Huy Thông

Chức vụ: Kế toán trưởng Công ty

Loại thông tin công bố : định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố (*):

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2019, Báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2019 và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận Quý IV năm 2019 so với cùng kỳ năm 2018.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 22/01/2020 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn>.

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, VP. HĐQT.

**NGƯỜI ĐƯỢC UQ
CÔNG BỐ THÔNG TIN**

PHẠM HUY THÔNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, P.La Khê, Q.Hà Đông, TP Hà Nội
MST : 0500447004

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ IV NĂM 2019

Tháng 01 năm 2020



MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	4
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	5 - 38

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

TÀI SẢN		MS	TM	31/12/2019	01/01/2019
				VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN		100		2,677,168,511,418	5,085,194,488,922
I. Tiền và các khoản tương đương tiền		110	5.1	354,796,374,936	410,042,102,868
1. Tiền		111		301,499,360,614	348,042,102,868
2. Các khoản tương đương tiền		112		53,297,014,322	62,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		120	5.2	198,860,589,235	45,000,000,000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		123		198,860,589,235	45,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn		130		830,423,010,527	1,303,169,682,164
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	5.3	393,286,729,758	417,121,996,464
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	5.4	89,963,890,638	201,281,183,276
6. Phải thu ngắn hạn khác		136	5.5	377,172,390,131	684,766,502,424
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		137		(30,000,000,000)	-
IV. Hàng tồn kho		140	5.6	1,271,950,298,071	3,249,583,156,765
1. Hàng tồn kho		141		1,271,950,298,071	3,249,583,156,765
V. Tài sản ngắn hạn khác		150		21,138,238,649	77,399,547,125
1. Chi phí trả trước ngắn hạn		151	5.7	21,138,238,649	54,241,371,678
2. Thuế GTGT được khấu trừ		152			1,798,635,811
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		153			21,359,539,636
B - TÀI SẢN DÀI HẠN		200		4,362,152,393,470	2,526,182,693,348
I. Các khoản phải thu dài hạn		210		89,794,065,276	60,362,336,276
6. Phải thu dài hạn khác		216	5.5	89,794,065,276	60,362,336,276
II. Tài sản cố định		220		6,142,909,202	9,284,859,446
1. Tài sản cố định hữu hình		221	5.9	6,142,909,202	9,284,859,446
- Nguyên giá		222		18,270,045,745	17,954,979,682
- Giá trị hao mòn lũy kế		223		(12,127,136,543)	(8,670,120,236)
3. Tài sản cố định vô hình		227		-	-
- Nguyên giá		228		30,000,000	30,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế		229		(30,000,000)	(30,000,000)
III. Bất động sản đầu tư		230	5.10	437,796,188,156	190,908,625,835
1. Nguyên giá		231		449,479,257,381	198,041,794,609
2. Giá trị hao mòn lũy kế		232		(11,683,069,225)	(7,133,168,774)
IV. Tài sản dở dang dài hạn		240	5.11	6,698,994,270	135,157,567,078
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		242		6,698,994,270	135,157,567,078
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		250	5.12	3,322,751,033,300	1,798,980,531,037
1. Đầu tư vào công ty con		251		2,805,599,534,370	1,240,748,893,381
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		252		402,071,498,930	431,683,176,348
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253		115,080,000,000	126,548,461,308
VI. Tài sản dài hạn khác		260		498,969,203,266	331,488,773,676
1. Chi phí trả trước dài hạn		261	5.7	12,819,203,266	1,488,773,676
2. Tài sản dài hạn khác		268	5.8	486,150,000,000	330,000,000,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)		270		7,039,320,904,888	7,611,377,182,270

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		4,199,663,464,264	5,058,241,442,592
I Nợ ngắn hạn	310		2,665,630,075,094	3,262,292,376,161
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	390,707,885,365	373,502,783,512
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	293,857,841,888	1,373,588,425,281
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	158,616,452,333	100,997,438,553
4. Phải trả người lao động	314		3,578,732,192	3,351,912,493
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	304,264,838,314	241,454,834,262
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	624,626,590,956	486,104,493,639
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	868,859,569,211	671,736,039,717
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		21,118,164,835	11,556,448,704
II Nợ dài hạn	330		1,534,033,389,170	1,795,949,066,431
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	391,834,574,677	228,378,669,776
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	1,142,198,814,493	1,567,570,396,655
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2,839,657,440,624	2,553,135,739,678
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.19	2,839,657,440,624	2,553,135,739,678
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1,999,963,050,000	1,999,963,050,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,999,963,050,000	1,999,963,050,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60,986,800,000	60,986,800,000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		778,707,590,624	492,185,889,678
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		479,312,538,547	(374,300,540)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		299,395,052,077	492,560,190,218
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		7,039,320,904,888	7,611,377,182,270
(440 = 300+400)				

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2020

Chủ tịch HĐQT



Đỗ Quý Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
 Quý IV năm 2019

			Quý IV năm 2019 VND	Quý IV năm 2018 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2019 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2018 VND	
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.20	1,925,590,643,465	1,482,316,607,178	3,522,160,952,173	2,045,667,582,373
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		1,925,590,643,465	1,482,316,607,178	3,522,160,952,173	2,045,667,582,373
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.21	1,637,041,373,793	1,046,908,012,952	3,149,071,046,562	1,557,921,777,291
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		288,549,269,672	435,408,594,226	373,089,905,611	487,745,805,082
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.22	357,549,582,739	1,034,633,949	411,103,573,034	246,299,478,402
7.	Chi phí tài chính	22	5.23	74,994,440,012	(9,562,470,707)	130,763,137,154	11,798,180,202
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		69,940,847,698	(9,562,470,707)	114,148,746,847	11,798,180,202
8.	Chi phí bán hàng	25		87,193,226,336	25,483,524,841	94,082,806,517	32,874,988,921
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		51,887,382,746	55,337,804,044	108,252,928,491	83,401,297,717
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		432,023,803,317	365,184,369,997	451,094,606,483	605,970,816,644
11.	Thu nhập khác	31	5.24	1,361,758,195	18,947,411,120	2,312,870,314	20,671,536,641
12.	Chi phí khác	32	5.24	1,072,704,836	(1,106,050,818)	3,150,778,307	1,649,274,024
13.	Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		289,053,359	20,053,461,938	(837,907,993)	19,022,262,617
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		432,312,856,676	385,237,831,935	450,256,698,490	624,993,079,261
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.25	139,785,927,646	94,885,109,638	143,924,976,413	142,836,159,103
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		292,526,929,030	290,352,722,297	306,331,722,077	482,156,920,158
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

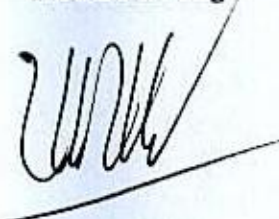
Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2020
 Chủ tịch HĐQT

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông



Đỗ Quý Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
 (theo phương pháp gián tiếp)
 Quý IV năm 2019

CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế đến Quý	Lũy kế đến Quý
		IV năm 2019	IV năm 2018
		VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	450,256,698,490	624,993,079,261
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	8,006,916,758	5,950,189,277
- Các khoản dự phòng	03	30,000,000,000	(39,000,000,000)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(411,103,573,034)	(243,978,421,836)
- Chi phí lãi vay	06	130,763,137,154	11,798,180,202
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	207,923,179,368	359,763,026,904
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	536,365,872,629	(332,075,015,037)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	1,851,841,802,625	(399,945,800,436)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(606,552,038,847)	(15,477,162,025)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	25,291,842,325	(18,283,825,043)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(199,575,756,824)	(11,798,180,202)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(110,441,228,731)	(113,293,856,387)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(10,048,305,000)	(647,350,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1,694,805,367,545	(531,758,162,226)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản khác	21	(315,066,063)	(47,601,087,858)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản khác	22	107,245,455	2,432,454,546
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(198,860,589,235)	(45,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	45,000,000,000	.
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1,798,770,672,774)	(190,864,852,507)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	125,768,461,308	263,260,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	311,103,573,034	10,152,182,259
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1,515,967,048,275)	(7,621,303,560)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền thu từ đi vay	33	721,042,903,954	2,253,841,833,358
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(955,126,951,156)	(1,854,465,459,868)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(234,084,047,202)	399,376,373,490
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(55,245,727,932)	(140,003,092,296)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	410,042,102,868	550,045,195,164
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	354,796,374,936	410,042,102,868

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2020
 Chủ tịch HĐQT



Đỗ Quý Hải

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (“Công ty”), tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát, 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 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15 tháng 12 năm 2003. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 4 tháng 12 năm 2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 14 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 1 năm 2019.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) và mã chứng khoán là HPX kể từ ngày 24 tháng 7 năm 2018 theo Quyết định số 234/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 2 tháng 7 năm 2018.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của hoạt động bất động sản của Công ty thông thường là từ 12 đến 36 tháng và của các hoạt động khác của Công ty thông thường là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 164

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 7 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang ("Công ty HPH Nha Trang")	78	78	Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Nha, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty TNHH MTV Địa ốc Châu Sơn ("Công ty Châu Sơn")	100	100	Tầng 5, tòa nhà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận ("Công ty Hải Phát – Bình Thuận")	100	100	Tầng 2, tòa nhà Viettel Bình Thuận, đại lộ Hùng Vương, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát ("Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát")	95,8	95,8	Tầng 2, tòa nhà CT4, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
5	Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghi dưỡng IWG	50,5	50,5	Tầng 5, tòa nhà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, quản lý BĐS, Xây dựng nhà
6	Công ty TNHH MTV Hải Phát - Phú Yên	100	100	Tầng 5, tòa CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
7	Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	77	77	Tầng 5 nhà CT3 tổ hợp TMDV & CHThe Pride KĐT An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ quản lý vận hành sau đầu tư

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên danh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 5.12

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 5.12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con kết thúc cùng ngày ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập 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 riêng 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho 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 tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, 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 bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, 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 riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí dự kiến phát sinh chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

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

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

Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho khác với giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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 bất động sản để bán, nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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 riêng.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 riêng 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 riêng.

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 riêng khi phát sinh.

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

3.6 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên Bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.7 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc, thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 7 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	48 - 50 năm
Quyền sử dụng đất	48 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	15 năm

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.8 Thuê tài sản (tiếp theo)

kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 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 Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm 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.

3.10 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí môi giới bất động sản, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng tại các dự án bất động sản của Công ty và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn và các chi phí phát sinh khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phân thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết, liên danh

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 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 không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT/BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200 để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng thương mại.

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi có Quyết định của Hội đồng Quản trị (và đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua) 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 từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 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 riêng.

3.16 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chi tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với nhà ở trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

Các khoản tiền nhận từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng vay vốn được phản ánh trong tài khoản "Phải trả khác" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua, thường là trùng với thời điểm bàn giao bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

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 Công ty được xác lập.

Doanh thu cho thuê

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.18 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 được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên danh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên danh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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 được 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 trong tương lai 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 năm tài chính khi 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi 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 trả 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; hoặc
- ▶ 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 hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản, hoạt động cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng rất nhỏ, không có bộ phận cung cấp dịch vụ chuyên trách, riêng biệt. Vì vậy, Công ty không có Báo cáo bộ phận

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của 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 Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân được coi là liên quan.

4. NGHIỆP VỤ THÀNH LẬP CÔNG TY MỚI TRONG NĂM

4.1 Thành lập Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận (“Công ty Hải Phát – Bình Thuận”)

Công ty Hải Phát – Bình Thuận là một công ty TNHH một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3401181359 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 8 tháng 1 năm 2019. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 600 tỷ VND và Công ty nắm 100% vốn chủ sở hữu. Trong năm 2019, Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã góp vốn với số tiền là 600 tỷ VND.

Hoạt động chính của Công ty Hải Phát – Bình Thuận là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng nhà ở và các công trình dân dụng và các hoạt động khác theo đăng Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh.

4.2 Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hải Phát - “Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát”

Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0108567242 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 28 tháng 12 năm 2018 và sửa đổi gần nhất là lần thứ nhất do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 18 tháng 3 năm 2019. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 710 tỷ VND trong đó Công ty nắm 95,80% tỷ lệ sở hữu. Trong năm 2019, Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã góp vốn với số tiền là 680 tỷ VND.

Hoạt động chính của Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát là kinh doanh, phát triển, phân phối, cho thuê các sản phẩm bất động sản, quản lý vận hành, khai thác tòa nhà và tổng hòa các dịch vụ liên quan đến bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

4.3 Thành lập Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG- “Công ty KS và Nghỉ dưỡng IWG”

Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG là một Công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0108831056 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 19 tháng 07 năm 2019. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 5 tỷ VND trong đó Công ty nắm 50,5% tỷ lệ sở hữu. Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã góp vốn với số tiền là 100 triệu VND.

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG là Tư vấn, môi giới bất động sản, quản lý bất động sản, xây dựng nhà để ở, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

4.4 Thành lập Công ty TNHH MTV Hải Phát – Phú Yên

Công ty Hải Phát – Phú Yên là một công ty TNHH một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 0108969907 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp ngày 31 tháng 10 năm 2019. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 250 tỷ VND và Công ty nắm 100% vốn chủ sở hữu.

Hoạt động chính của Công ty Hải Phát – Phú Yên là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng nhà ở và các công trình dân dụng và các hoạt động khác theo đăng Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh.

4.5 Mua Công ty con mới trong năm

Vào ngày 4 tháng 11 năm 2019, Công ty Châu Sơn, một công ty con của Công ty đã hoàn tất việc mua 77% phần vốn góp trong Công ty Cổ phần dịch vụ PSP từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 1,54 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cổ phần dịch vụ PSP trở thành công ty con của Công ty Châu Sơn và gián tiếp là công ty con của Công ty.

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần dịch vụ PSP là quản lý vận hành sau đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5. THÔNG TIN BỔ XUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Tiền mặt	1,200,490,142	3,732,393,178
Tiền gửi ngân hàng	300,298,870,472	344,309,709,690
Các khoản tương đương tiền	53,297,014,322	62,000,000,000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng (*)	<u>53,297,014,322</u>	<u>62,000,000,000</u>
Tổng cộng	<u>354,796,374,936</u>	<u>410,042,102,868</u>

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng TMCP, có kỳ hạn 1 tháng với lãi suất từ 5%/năm đến 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2018: từ 5%/năm đến 5,25%/năm).

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	198,860,589,235	198,860,589,235	45,000,000,000	45,000,000,000
- Tiền gửi có kỳ hạn	198,860,589,235	198,860,589,235	45,000,000,000	45,000,000,000
Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở Giao Dịch	195,000,000,000	195,000,000,000	45,000,000,000	45,000,000,000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Đô Thành	<u>3,860,589,235</u>	<u>3,860,589,235</u>		
Tổng cộng	<u>198,860,589,235</u>	<u>198,860,589,235</u>	<u>45,000,000,000</u>	<u>45,000,000,000</u>

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là khoản tiền gửi tại các ngân hàng, có kỳ hạn 1 năm với lãi suất từ 6,4%/năm đến 7,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 7,4%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	258,070,568,480	372,348,117,893
Phải thu từ chuyển nhượng dự án/vốn góp	130,000,000,000	30,000,000,000
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	3,714,915,346	5,982,684,199
Phải thu từ hoạt động khác	1,501,245,932	8,791,194,372
Tổng cộng	393,286,729,758	417,121,996,464
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	393,001,747,296	416,790,331,263
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	284,982,462	331,665,201

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	89,963,890,638	201,281,183,276
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Việt		8,959,125,000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	23,251,747,615	25,880,218,965
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân		40,928,302,897
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng công nghiệp Thiên An	16,031,001,600	12,207,247,000
Công ty TNHH sơn liên doanh LUTEX Việt Nam		8,827,962,993
Các khách hàng khác	50,681,141,423	104,478,326,421
Trả trước cho người bán dài hạn		
Tổng cộng	89,963,890,638	201,281,183,276
Trong đó:		
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	28,520,000	28,520,000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.5 Phải thu khác

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Ngắn hạn		
Phải thu theo biên bản thỏa thuận (i)		626,000,000,000
Đặt cọc cho mục đích môi giới bất động sản Tạm ứng	301,482,439	24,454,327,385
Khoản tiền hợp tác đầu tư (ii)	350,000,000,000	
Phải thu khác	26,870,907,692	34,312,175,039
Tổng cộng	377,172,390,131	684,766,502,424
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	16,355,465,698	23,907,573,698
Dài hạn		
Phải thu theo các hợp đồng và thỏa thuận hợp tác kinh doanh (iii)	60,362,336,276	60,362,336,276
Ký quỹ thực hiện dự án (iv)	29,431,729,000	
Tổng cộng	89,794,065,276	60,362,336,276

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc theo biên bản thỏa thuận giữa Công ty và một đối tác cho mục đích bán các khoản đầu tư. Trong kỳ, Công ty đã thu hồi lại khoản góp vốn này.
- ▶ Khoản góp vốn theo thỏa thuận giữa Công ty và một đối tác cho mục đích góp vốn thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Nam Quốc lộ 32. Trong kỳ, Công ty đã thu hồi lại khoản đặt cọc này.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là các khoản hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty và một đối tác.

(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là các khoản phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với một doanh nghiệp và một cá nhân liên quan tới các cấu phần của Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm.

(iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là tiền ký quỹ theo thỏa thuận ký quỹ số 07 và 08 ngày 8 tháng 5 năm 2019 với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Cần Thơ để đảm bảo thực hiện dự án Khu đô thị mới tại thành phố Cần Thơ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.6 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng	115,283,689,417		3,045,771,998,704	
Bất động sản để bán đã hoàn thành	1,155,666,513,800		203,580,778,207	
Hàng tồn kho khác	1,000,094,854		230,379,854	
Tổng cộng	1,271,950,298,071	-	3,249,583,156,765	-

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, một số tài sản là hàng tồn kho của Dự án Hải Phát Plaza, Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội Phú Lãm đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Bán Việt – Chi nhánh Thăng Long và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành (Thuyết minh số 5.18).

5.7 Chi phí trả trước

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Ngắn hạn	21,138,238,649	54,241,371,678
Thuế TNDN tạm tính 1%	3,519,138,886	
Phí môi giới BĐS	17,619,099,763	49,533,311,417
Chi phí khác	-	4,708,060,261
Tổng cộng	21,138,238,649	54,241,371,678
Dài hạn	12,819,203,266	1,488,773,676
Chi phí CCDC	1,638,553,610	1,488,773,676
Chi phí khác	11,180,649,656	-
Tổng cộng	12,819,203,266	1,488,773,676

5.8 Tài sản dài hạn khác

Đặt cọc cho mục đích đầu tư dự án	486,150,000,000	330,000,000,000
Tổng cộng	486,150,000,000	330,000,000,000

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm:

- Khoản đặt cọc 334 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư vào dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

- ▶ Khoản đặt cọc 152,15 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư, góp vốn thành lập doanh nghiệp dự án cho một dự án bất động sản tiềm năng tại khu đô thị Tây Nam, thành phố Bà Rịa Vũng Tàu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.9 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị quản lý</u>	<u>Tổng</u>
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2019	284,918,181	14,932,974,546	2,737,086,955	17,954,979,682
Tăng trong kỳ	-	-	315,066,063	315,066,063
Mua trong kỳ	-	-	315,066,063	315,066,063
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2019	<u>284,918,181</u>	<u>14,932,974,546</u>	<u>3,052,153,018</u>	<u>18,270,045,745</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2019	277,362,613	6,927,104,037	1,465,653,586	8,670,120,236
Tăng trong kỳ	7,555,568	2,913,623,833	535,836,906	3,457,016,307
Khấu hao trong kỳ	7,555,568	2,913,623,833	535,836,906	3,457,016,307
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2019	<u>284,918,181</u>	<u>9,840,727,870</u>	<u>2,001,490,492</u>	<u>12,127,136,543</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2019	7,555,568	8,005,870,509	1,271,433,369	9,284,859,446
Tại 31/12/2019	-	5,092,246,676	1,050,662,526	6,142,909,202

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.10 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Tổng</u>
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2019	6,940,122,514	27,764,376,323	163,337,295,772	198,041,794,609
Tăng trong kỳ	24,893,589,638	35,201,244,788	191,342,628,346	251,437,462,772
Mua trong kỳ	-	-	-	-
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	24,893,589,638	35,201,244,788	191,342,628,346	251,437,462,772
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Phân loại lại	8,128,864,458	(8,499,121,231)	370,256,773	-
Số dư tại 31/12/2019	<u>39,962,576,610</u>	<u>54,466,499,880</u>	<u>355,050,180,891</u>	<u>449,479,257,381</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2019	609,409,300	2,511,781,937	4,011,977,537	7,133,168,774
Tăng trong kỳ	448,745,875	787,765,569	3,313,389,007	4,549,900,451
Khấu hao trong kỳ	448,745,875	787,765,569	3,313,389,007	4,549,900,451
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Phân loại lại	410,521,146	(410,521,146)	(410,521,146)	-
Số dư tại 31/12/2019	<u>647,634,029</u>	<u>3,299,547,506</u>	<u>7,735,887,690</u>	<u>11,683,069,225</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2019	<u>6,330,713,214</u>	<u>25,252,594,386</u>	<u>159,325,318,235</u>	<u>190,908,625,835</u>
Tại 31/12/2019	<u>39,314,942,581</u>	<u>51,166,952,374</u>	<u>347,314,293,201</u>	<u>437,796,188,156</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Dự án Hải Phát Plaza cao tầng		130,418,489,152
Các dự án khác	6,698,994,270	4,739,077,926
Tổng cộng	6,698,994,270	135,157,567,078

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.12 Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2019		01/01/2019	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào Công ty con			2,805,599,534,370	2,805,599,534,370	1,240,748,893,381	1,240,748,893,381
Công ty CP Thương mại Địa ốc Bình Minh	77.2%	77.2%		0	48,250,000,000	48,250,000,000
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	78%	78%	525,499,534,370	525,499,534,370	483,200,000,000	483,200,000,000
Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn	100%	100%	1,000,000,000,000	1,000,000,000,000	709,298,893,381	709,298,893,381
Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát-Bình Thuận	100%	100%	600,000,000,000	600,000,000,000		
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát	95.8%	95.8%	680,000,000,000	680,000,000,000		
Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghi dưỡng IWG	50.5%	50.5%	100,000,000	100,000,000		
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			402,071,498,930	402,071,498,930	431,683,176,348	431,683,176,348
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	35.0%	35.0%	55,750,000,000	55,750,000,000	55,750,000,000	55,750,000,000
Tổng công ty XDCT GT 5	38.7%	38.7%	300,245,220,000	300,245,220,000	300,245,220,000	300,245,220,000
Công ty CP Địa ốc S.E.A Thuận Phước	21%	21%		-	48,300,000,000	48,300,000,000
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	46,076,278,930	46,076,278,930	27,387,956,348	27,387,956,348
Đầu tư vào đơn vị khác			115,080,000,000	115,080,000,000	126,548,461,308	126,548,461,308
Công ty TNHH Phát triển Địa Ốc Hải Phong	10%	10%		-	11,468,461,308	11,468,461,308
Công ty CP BDS Đường Sắt	10%	10%	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô	13,76%	13,76%	110,080,000,000	110,080,000,000	110,080,000,000	110,080,000,000
Tổng			<u>3,322,751,033,300</u>	<u>3,322,751,033,300</u>	<u>1,798,980,531,037</u>	<u>1,798,980,531,037</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.13 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Phải trả người bán				
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	23,993,115,910	23,993,115,910	25,039,134,058	25,039,134,058
Công ty Cổ phần TSQ Techco	14,332,163,010	14,332,163,010	59,705,952,267	59,705,952,267
Các khách hàng khác	352,382,606,445	352,382,606,445	288,757,697,187	288,757,697,187
Tổng cộng	390,707,885,365	390,707,885,365	373,502,783,512	373,502,783,512
Trong đó				
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	17,877,282,945	-	14,757,961,566	-

5.14 Người mua trả tiền trước

Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại Dự án Hải Phát Plaza cao tầng, Dự án nhà ở xã hội khu đô thị Phú Lâm, Dự án Khu đô thị mới Phú Lương và các dự án khác của Công ty.

5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2019
	Phải nộp			
Thuế giá trị gia tăng		96,018,081,629	54,192,035,964	41,826,045,665
Thuế XNK	-			-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	100,477,848,308	126,084,575,664	110,441,228,731	116,121,195,241
Thuế thu nhập cá nhân	519,590,245	9,821,217,436	9,671,596,254	669,211,427
Các khoản phải nộp Nhà Nước khác		2,532,695,270	2,532,695,270	-
Tổng cộng	100,997,438,553	234,456,569,999	176,837,556,219	158,616,452,333

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.16. Chi phí phải trả

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	245,566,485,288	187,741,877,232
Chi phí phí lãi vay	24,513,036,062	24,532,624,657
Chi phí hỗ trợ lãi suất	34,185,316,964	24,769,952,520
Chi phí khác	-	4,410,379,853
Tổng cộng	304,264,838,314	241,454,834,262

5.17. Phải trả khác

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Ngắn hạn		
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i)	472,345,906,014	96,050,000,000
Phải trả tiền nhận đặt cọc theo hợp đồng cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản		118,528,387,190
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	34,637,118,166	117,081,344,075
Thu chi hộ		42,600,775,000
Quỹ bảo trì căn hộ	86,041,266,928	95,074,567,060
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	31,602,299,848	16,769,420,314
Tổng cộng	624,626,590,956	486,104,493,639
Trong đó		
Phải trả ngắn hạn khác	152,280,684,942	390,054,493,639
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	472,345,906,014	96,050,000,000
Dài hạn		
Phải trả theo hợp đồng ủy thác đầu tư (ii)	202,200,220,000	202,200,220,000
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	40,358,600,000	26,178,449,776
Phải trả khác	149,275,754,677	
Tổng cộng	391,834,574,677	228,378,669,776
Trong đó		
Phải trả dài hạn khác	40,358,600,000	26,178,449,776

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	202,200,220,000	202,200,220,000
---	-----------------	-----------------

(i) BB Thỏa thuận số 364/HĐQLTK ngày 17/09/2018 và BB Thỏa thuận số 07/HĐQLTK ngày 17/01/2019, Thỏa thuận số 1212/HĐQLTK ngày 12/12/2019 về việc quản lý vốn tập trung.

(ii) Hợp đồng số 342/2015/HĐ-UQ, ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát mua cổ phần các Tổng công ty kinh doanh ngành nghề xây dựng công trình giao thông đã được cổ phần hóa phát hành thông qua các hình thức hợp pháp mà pháp luật cho phép, Số cổ phần ủy quyền mua tối đa là 10.176.000 Cổ phần mệnh giá 10.000 VNĐ/Cổ phần, tổng giá trị chuyển nhượng tối đa không quá 210.000.000.000 VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.18 Vay

Đơn vị tính: VND

Vay	31/12/2019		Phát sinh trong kỳ		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	868,859,569,211	868,859,569,211	1,140,316,074,356	943,192,544,862	671,736,039,717	671,736,039,717
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (1)	183,570,992,059	183,570,992,059	205,103,703,954	65,546,205,415	44,013,493,520	44,013,493,520
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (2)	5,659,911,111	5,659,911,111	5,659,911,111	-	-	-
Ngân hàng SHB - CN Hàn Thuyên	-	-	-	185,955,855,120	185,955,855,120	185,955,855,120
Ngân hàng TMCP Bán Việt - CN Thăng Long	-	-	184,547,026,127	369,110,484,327	184,563,458,200	184,563,458,200
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) - CN Hà Nội	-	-	-	42,780,000,000	42,780,000,000	42,780,000,000
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành (3)	87,000,000,000	87,000,000,000	150,800,000,000	119,800,000,000	56,000,000,000	56,000,000,000
Phát hành trái phiếu						
Ngân Hàng BIDV- CN Ba Đình	-	-	1,576,767,123	160,000,000,000	158,423,232,877	158,423,232,877
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí (4)	198,584,403,746	198,584,403,746	198,584,403,746	-	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB (7)	294,044,262,295	294,044,262,295	294,044,262,295	-	-	-
Ngân hàng TNHH Indovina- Trung tâm Kinh Doanh (5)	100,000,000,000	100,000,000,000	100,000,000,000	-	-	-
Vay dài hạn	1,142,198,814,493	1,142,198,814,493	581,841,165,674	1,007,212,747,836	1,567,570,396,655	1,567,570,396,655
- Dưới 60 tháng						
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành (3)	200,000,000	200,000,000	56,000,000,000	218,734,406,293	162,934,406,293	162,934,406,293
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (1)	45,279,288,889	45,279,288,889	50,939,200,000	5,659,911,111	-	-
Ngân hàng TMCP Bán Việt - CN Thăng Long	-	-	-	184,547,026,128	184,547,026,128	184,547,026,128
Phát hành trái phiếu						
Ngân hàng TNHH Indovina- Trung tâm Kinh Doanh (5)	400,000,000,000	400,000,000,000	-	100,000,000,000	500,000,000,000	500,000,000,000
Công ty Cổ phần chứng khoán MB (6)	238,781,528,385	238,781,528,385	1,164,410,576	-	237,617,117,809	237,617,117,809
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí	-	-	2,363,636,363	196,165,139,228	193,801,502,865	193,801,502,865
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB	-	-	6,373,918,735	294,044,262,295	287,670,343,560	287,670,343,560

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Công ty Cổ phần Chứng khoán IB (8)	297,357,593,437	297,357,593,437	299,000,000,000	2,642,406,563	1,000,000,000	1,000,000,000
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí (9)	160,580,403,782	160,580,403,782	166,000,000,000	5,419,596,218		-
Tổng	2,011,058,383,704	2,011,058,383,704	1,722,157,240,030	1,950,405,292,698	2,239,306,436,372	2,239,306,436,372

- (1) Hợp đồng thấu chi tài khoản số 1201-2019-HDDTC-BVB005 với ngân hàng TMCP Bảo Việt – CN Sở Giao dịch ngày 15/11/2019. Hạn mức thấu chi 190.000.000.000 đồng. Thời hạn thấu chi: từ ngày 08/11/2019 đến 16/11/2020. Mục đích rút vốn: Phục vụ SXKD.
- (2) Vay NH TMCP Bảo Việt – CN Sở Giao Dịch theo HĐTD số 1296-2019-HĐTD1-BVB005 ngày 16/12/2019. Hạn mức vay tối đa 134.000.000.000 đồng. Mục đích bù đắp chi phí đầu giá quyền sử dụng đất đã nộp cho NSNN, đầu tư xây dựng để thực hiện dự án Đầu tư Công trình dịch vụ thương mại tại Khu đất phía Bắc sân bay Tuy Hòa tại phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay 10.64%/năm trong 03 tháng đầu tiên.
- (3) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016-HĐTDDA/NHCT322-HP của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhuệ (nay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành), hạn mức vay tối đa 900.000.000.000 đồng; mục đích khoản vay được sử dụng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp, hợp lý và hợp lệ để thực hiện Dự Án: đầu tư khu Nhà ở xã hội Phú Lâm, Hà Đông, Hà Nội; lãi suất áp dụng trong năm 2016 là 5%/năm và có thể thay đổi lãi suất cho vay hỗ trợ nhà ở do NHNN công bố hàng năm; thời hạn cho vay các khoản nợ là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
- (4) Hợp đồng đại lý phát hành Trái phiếu doanh nghiệp số 115/2018/PSI-HPX với Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí ngày 17/10/2018 về việc hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức đáo hạn tháng 04 năm 2020 của công ty CPĐT Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 2.000.000 trái phiếu tương ứng 200.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 2.000.000 tương ứng 200.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định là 11%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là 18/04/2019.
- (5) Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 0112/2017/HĐĐMTP/HaiPhat-IVB với Ngân hàng TNHH Indovina ngày 1/12/2017 về việc Trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu phát hành là: 1.300 trái phiếu tương đương 1.300.000.000.000 đồng. Trong đó, số lượng Trái phiếu phát hành Đợt 1 là: 500 Trái phiếu tương đương với 500.000.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,85%/ năm. Kỳ tính lãi là 6 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là 01/06/2018.
- (6) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 01/2018/HĐMTP/MBS-HPX của Công ty Cổ phần Chứng khoán MB khối lượng phát hành 240 tỷ đồng; Mục đích tăng quy mô vốn hoạt động, đầu tư vào các chương trình dự án của Công ty. Kỳ hạn 30 tháng Loại hình trái phiếu có tài sản bảo đảm, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền; Lãi suất 11%/năm; Ngày phát hành: 26/07/2018; Ngày đáo hạn: 26/01/2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

(7) Hợp đồng đại lý phát hành Trái phiếu doanh nghiệp số 01/2018/IBSC-HPX với Công ty Cổ phần Chứng khoán IB ngày 06/12/2018 về việc hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức đáo hạn tháng 12 năm 2020 của công ty CPĐT Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 3.000.000 trái phiếu tương ứng 300.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 3.000.000 tương ứng 300.000.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 10.5%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là tháng 06/2019.

(8) Hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu doanh nghiệp số 03/2018/IBSC-HPX với công ty Cổ phần chứng khoán IB ngày 31/12/2018 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức đáo hạn ngày 31/12/2021 của công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 300 trái phiếu tương đương 300.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 300 tương ứng 300.000.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng cho 02 kỳ đầu tiên là 10%/năm. Kỳ tính lãi trái phiếu là 06 tháng/lần.

(9) Hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu doanh nghiệp số 01/2018/PSI-HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán Dầu khí ngày 28/11/2019 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức đáo hạn ngày 28/05/2021 của công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 1.800.000 trái phiếu tương đương 180.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 1.666.000 tương ứng 166.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định 11%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng/lần.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.19 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2018	1,500,000,000,000	335,950,000,000	231,631,661,968	2,067,581,661,968
Tăng vốn từ chia cổ tức	224,999,850,000		(224,999,850,000)	-
Tăng vốn từ phát hành thêm	274,963,200,000	(274,963,200,000)		-
Lãi trong năm	-	-	496,653,504,401	496,653,504,401
Thù lao hội đồng quản trị 2018	-	-	(4,467,764,723)	(4,467,764,723)
Trích lập các quỹ 2017	-	-	(6,631,661,968)	(6,631,661,968)
Số dư tại 31/12/2018	1,999,963,050,000	60,986,800,000	492,185,889,678	2,553,135,739,678
Số dư tại 01/01/2019	1,999,963,050,000	60,986,800,000	492,185,889,678	2,553,135,739,678
Lãi trong kỳ	-	-	306,331,722,077	306,331,722,077
Trích lập các quỹ 2018	-	-	(11,941,116,131)	(11,941,116,131)
Thù lao hội đồng quản trị năm 2018	-	-	(932,235,000)	(932,235,000)
Thù lao hội đồng quản trị lũy kế đến Quý IV năm 2019	-	-	(6,936,670,000)	(6,936,670,000)
Số dư tại 31/12/2019	1,999,963,050,000	60,986,800,000	778,707,590,624	2,839,657,440,624

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Đỗ Quý Hải	800,753,980,000	800,753,980,000
Chu Thị Lương	159,997,200,000	159,997,200,000
Vietnam Enterprise Investments LTD	174,542,400,000	174,542,400,000
Đối tượng khác	864,669,470,000	864,669,470,000
Tổng	1,999,963,050,000	1,999,963,050,000

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	1,999,963,050,000	1,500,000,000,000
Vốn góp tăng trong năm	-	499,963,050,000
Vốn góp tại cuối năm	1,999,963,050,000	1,999,963,050,000
Cổ tức đã chia	-	224,999,850,000
Phân phối các quỹ	11,941,116,131	6,631,661,968

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

d. Cổ phiếu

	31/12/2019 Cổ phiếu	01/01/2019 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	199,996,305	199,996,305
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	199,996,305	199,996,305
Cổ phiếu phổ thông	199,996,305	199,996,305
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	199,996,305	199,996,305
Cổ phiếu phổ thông	199,996,305	199,996,305
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10,000	10,000

5.20 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV năm 2019 VND	Quý IV năm 2018 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1,908,641,008,650	1,401,152,122,736
Doanh thu hoạt động khác	16,949,634,815	81,164,484,442
Tổng cộng	1,925,590,643,465	1,482,316,607,178

5.21 Giá vốn hàng bán

	Quý IV năm 2019 VND	Quý IV năm 2018 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1,619,662,383,045	1,004,344,855,618
Giá vốn hoạt động khác	17,378,990,748	42,563,157,334
Tổng cộng	1,637,041,373,793	1,046,908,012,952

5.22 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV năm 2019 VND	Quý IV năm 2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4,099,582,739	1,034,633,949
Lãi bán các khoản đầu tư	353,450,000,000	
Tổng cộng	357,549,582,739	1,034,633,949

5.23 Chi phí tài chính

	Quý IV năm 2019 VND	Quý IV năm 2018 VND
Lãi tiền vay	69,940,847,698	(9,562,470,707)
Chi phí tài chính khác	5,053,592,314	
Tổng cộng	74,994,440,012	(9,562,470,707)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.24 Thu nhập/Chi phí khác

	Quý IV năm 2019 VND	Quý IV năm 2018 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý tài sản	145,454,546	
Lãi chậm nộp	412,992,426	178,192,722
Thu nhập khác	803,311,223	18,769,218,398
Tổng cộng	1,361,758,195	18,947,411,120
Chi phí khác		
Chi phí khấu hao	391,886,667	
Chi tiền chậm nộp		247,285,788
Chi phí khác	680,818,169	-1,353,336,606
Tổng cộng	1,072,704,836	(1,106,050,818)
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	289,053,359	20,053,461,938

5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý IV năm 2019 VND	Quý IV năm 2018 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	139,785,927,646	94,885,109,638
Tổng cộng	139,785,927,646	94,885,109,638

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Thông tin về các bên liên quan

Giao dịch các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế đến Quý IV năm 2019 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2018 VND
Giao dịch bán				
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	198,940,740,867	
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Doanh thu bán hàng hóa	248,798,423,353	44,924,000,000
		Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	2,064,320,247	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	32,497,700,233	21,431,435,002
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	66,049,576	285,573,600
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	11,244,411,665	
Công ty TNHH MTV BEA LEASING	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu bán hàng hóa	93,980,291,568	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên kết	Doanh thu về cung cấp dịch vụ	259,074,965	
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty thuộc sở hữu của thành viên Hội đồng Quản trị	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	117,147,107	
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	32,369,365	
Giao dịch mua				
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	30,816,198,581	
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Chi phí thuê mặt bằng	6,671,663,638	
		Chi phí từ cung cấp dịch vụ	840,086,474	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ	25,897,624,670	4,644,291,035
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty thuộc sở hữu của thành viên Hội đồng Quản trị	Chi phí xây lắp		7,386,049,185
Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị Đường Sắt	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Chi phí xây lắp		1,653,159,625
Công ty CP vật liệu xây dựng H.P.T	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ	457,506,604	

Giao dịch phải trả khác

Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	593,500,000,000	
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	2,200,000,000	87,800,000,000
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	27,000,000,000	

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Ban Giám đốc và HĐQT, BKS	Lương, thù lao	13,326,467,432	7,234,909,279

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Phải thu khách hàng				
Công ty CP Đầu tư Đại Đông A	Công ty liên kết	Phải thu tiền thuê mặt bằng văn phòng	284,982,462	331,665,201
Tổng cộng			284,982,462	331,665,201
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ tòa nhà	28,520,000	28,520,000
Tổng cộng			28,520,000	28,520,000
Các khoản phải thu khác				
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Phải thu tiền chi hộ		7,552,108,000
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu theo biên bản thỏa thuận	16,355,465,698	16,355,465,698
Tổng cộng			16,355,465,698	23,907,573,698
Phải trả người bán				
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Tiền thuê mặt bằng	12,582,191,340	1,256,293,044
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con	Phí môi giới	4,906,330,559	
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty thuộc sở hữu của thành viên Hội đồng Quản trị	Tiền vật liệu xây dựng		9,728,989,435
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ	388,761,046	
Các bên liên quan khác	Đồng kiểm soát	Phải trả khác		3,772,679,087
Tổng cộng			17,877,282,945	14,757,961,566
Chi phí phải trả				
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con			71,747,945
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT			118,136,986
Tổng cộng			-	189,884,931

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Phải trả ngắn hạn khác

Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	72,661,147,168	76,050,000,000
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	372,684,758,846	
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	27,000,000,000	
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên kết	Phải trả ký quỹ, ký cược		20,000,000,000
Tổng cộng			472,345,906,014	96,050,000,000

Phải trả dài hạn khác

Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả tiền nhận đặt cọc	202,200,220,000	202,200,220,000
Tổng cộng			202,200,220,000	202,200,220,000

6.2 Báo cáo bộ phận

Căn cứ vào các hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán số 28 – báo cáo bộ phận, trong kỳ hoạt động chính Công ty là xây dựng bất động sản để bán. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam. Hoạt động kinh doanh xây dựng bất động sản để bán trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ lệ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của cả Công ty. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, Công ty không cần lập báo cáo bộ phận.

6.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty đã được kiểm toán.

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kê toán trưởng



Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2020
 Chủ tịch HĐQT



Đỗ Quý Hải

