



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 666

Website: www.haihat.com.vn

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

Số: 197.../CBTT-HP

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 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 (*):

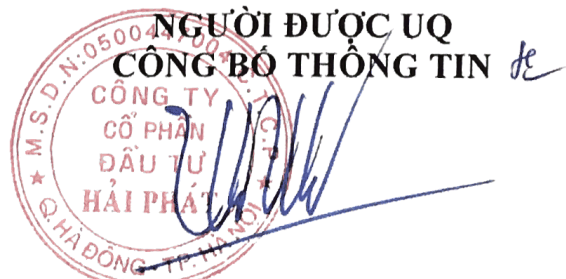
- Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019; Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2019 và Công văn số 195/HP-TCKT ngày 27/03/2020 về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế BCTC sau kiểm toán năm 2019 so với năm 2018.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/03/2020 tại đường dẫn: <http://www.haihat.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.



PHẠM HUY THÔNG

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 72

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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") với 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 năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm 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, môi giới bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, 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 Đỗ Quý Hải	Chủ tịch
Ông Lê Tiến Hùng	Phó Chủ tịch thường trực
Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch
Ông Phạm Minh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên độc lập
Ông Hoàng Vệ Dũng	Thành viên độc lập

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Trần Thị Kim Oanh	Trưởng ban
Ông Nguyễn Anh Dũng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hồng Yến	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 Đoàn Hòa Thuận	Tổng Giám đốc	
Bà Trần Hoài Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Tạ Phú Cường	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2019
Ông Đinh Thế Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2019

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đỗ Quý Hải, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty.

Ông Đoàn Hòa Thuận, Tổng Giám đốc, được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Giấy ủy quyền số 31/UQ-HP ngày 24 tháng 7 năm 2018.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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: 



Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 61436479/21186058/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 20 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 72, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 38 của báo cáo tài chính hợp nhất. Công ty đã trình bày lại một số khoản mục trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, trên 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, phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 4 tháng 3 năm 2019.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1067-2018-004-1

Nguyễn Hoàng Linh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3835-2016-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.003.659.255.031	5.628.959.087.253
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	402.944.656.545	415.398.335.863
111	1. Tiền		344.147.642.223	353.398.335.863
112	2. Các khoản tương đương tiền		58.797.014.322	62.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	198.860.589.235	45.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		198.860.589.235	45.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.133.290.472.764	1.340.073.407.261
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	516.180.592.084	437.138.646.175
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	93.727.289.390	202.700.797.176
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	25.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	528.891.492.554	700.233.963.910
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(30.508.901.264)	-
140	IV. Hàng tồn kho	11	2.160.187.660.693	3.694.694.293.279
141	1. Hàng tồn kho		2.160.187.660.693	3.694.694.293.279
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		108.375.875.794	133.793.050.850
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	17.773.564.403	54.318.319.472
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	90.602.311.391	58.115.191.742
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác		-	21.359.539.636

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.825.982.204.344	1.925.156.794.364
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	9	769.794.065.278	60.362.336.278
216	1. Phải thu dài hạn khác		769.794.065.278	60.362.336.278
220	II. Tài sản cố định		123.033.824.678	12.851.209.258
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	122.883.812.178	12.851.209.258
222	Nguyên giá		142.350.363.767	22.032.979.682
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(19.466.551.589)	(9.181.770.424)
227	2. Tài sản cố định vô hình		149.812.500	-
228	Nguyên giá		221.000.000	30.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(71.187.500)	(30.000.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	841.009.362.006	717.563.612.579
231	1. Nguyên giá		883.993.479.415	747.477.693.382
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(42.984.117.409)	(29.914.080.803)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	17	58.867.035.067	243.419.850.028
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		58.867.035.067	243.419.850.028
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	519.122.007.433	558.894.300.677
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	18.1	404.042.007.433	432.345.839.369
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		115.080.000.000	126.548.461.308
260	VI. Tài sản dài hạn khác		514.156.109.882	332.065.485.546
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	21.353.872.176	1.532.228.448
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.2	6.652.237.706	533.257.098
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	486.150.000.000	330.000.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.829.641.459.375	7.554.115.881.617

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.836.841.692.723	4.976.540.096.093
310	I. Nợ ngắn hạn		2.298.780.887.031	3.177.161.571.666
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	404.068.684.322	374.062.025.578
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	293.988.199.037	1.373.588.425.281
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	212.135.727.563	101.151.274.028
314	4. Phải trả người lao động		17.138.534.163	3.400.840.103
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	317.195.044.058	241.454.834.262
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		9.748.964.415	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	154.442.142.283	400.208.183.993
320	8. Vay ngắn hạn	23	868.945.426.355	671.739.539.717
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	24	21.118.164.835	11.556.448.704
330	II. Nợ dài hạn		1.538.060.805.692	1.799.378.524.427
337	1. Phải trả dài hạn khác	22	391.834.574.677	228.745.405.901
338	2. Vay dài hạn	23	1.142.699.647.825	1.567.570.396.655
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.2	3.526.583.190	3.062.721.871
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.992.799.766.652	2.577.575.785.524
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	2.992.799.766.652	2.577.575.785.524
411	1. Vốn cổ phần		1.999.963.050.000	1.999.963.050.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.999.963.050.000	1.999.963.050.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		60.986.800.000	60.986.800.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		893.787.588.711	502.414.878.523
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		489.669.354.221	11.601.134.119
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		404.118.234.490	490.813.744.404
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	38.062.327.941	14.211.057.001
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.829.641.469.375	7.554.116.881.817

(Signature)

(Signature)



Tạ Thị Hoàn
Người lập

Phạm Huy Thông
Kế toán trưởng

Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.431.936.907.385	1.921.636.768.416
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.431.936.907.385	1.921.636.768.416
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	28	(2.920.546.951.023)	(1.530.902.797.978)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		511.389.956.362	390.733.970.438
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	475.946.381.098	246.335.973.066
22	7. Chi phí tài chính	29	(130.867.040.443)	(13.601.286.404)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(114.252.650.136)	(11.798.180.202)
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	18.1	1.004.201.962	(555.051.574)
25	9. Chi phí bán hàng	30	(84.569.782.163)	(16.714.940.116)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(144.572.990.269)	(52.707.300.948)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		628.330.726.547	553.491.364.462
31	12. Thu nhập khác	31	8.251.284.731	90.671.536.641
32	13. Chi phí khác	31	(4.063.341.564)	(1.652.774.024)
40	14. Lợi nhuận khác	31	4.187.943.167	89.018.762.617
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		632.518.669.714	642.510.127.079
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(185.206.531.271)	(146.752.466.121)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	33.2	5.655.119.289	(2.529.464.773)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		452.967.257.732	493.228.196.185

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		446.702.265.689	493.232.341.643
62	20. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		6.264.992.043	(4.145.458)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	2.199	2.380
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	35	2.199	2.380



Tạ Thị Hoàn
Người lập

Phạm Huy Thông
Kế toán trưởng

Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		632.518.869.714	642.510.127.079
02	Điều chỉnh cho các khoản: Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		23.358.005.271	22.736.136.595
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		30.000.000.000	(39.000.000.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(481.427.751.064)	(245.838.114.617)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	29	130.867.040.443	13.601.286.404
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		335.315.964.364	394.009.435.461
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		557.844.551.182	(308.871.697.661)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		1.647.046.642.183	(553.231.081.063)
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(843.110.893.937)	(73.837.585.958)
12	Giảm chi phí trả trước		22.874.824.164	(18.843.417.638)
14	Tiền lãi vay đã trả		(220.890.152.470)	(11.798.180.202)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(112.432.242.404)	(113.293.856.387)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	24	(2.379.400.000)	(647.350.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		1.384.069.293.082	(686.513.733.448)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(125.537.234.506)	(51.618.019.056)
22	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ		-	2.432.454.546
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(223.860.589.235)	(45.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		45.000.000.000	-
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.478.877.493.850)	(34.864.852.507)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		592.906.785.538	263.260.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		9.023.907.286	10.173.619.128
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(1.181.344.624.767)	144.383.202.111

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu		30.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		720.731.413.047	2.253.845.333.358
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(965.909.760.680)	(1.854.468.959.868)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(215.178.347.633)	399.376.373.490
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(12.453.679.318)	(142.754.157.847)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		415.398.335.863	558.152.493.710
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	402.944.656.545	415.398.335.863

Tạ Thị Hoàn
Người lập

Phạm Huy Thông
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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") với 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 năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm 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, môi giới bất động sản 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 Nhóm Công ty thông thường là từ 12 đến 36 tháng, và của các hoạt động khác của Nhóm Công ty thông thường là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, tòa 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 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 175).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty có 3 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Nhóm Công ty trong các công ty con này như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang ("Công ty HPH Nha Trang")	75,00	75,00	Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, 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")	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty cổ phần Thương mại địa ốc Bình Minh ("Công ty Bình Minh")	77,20	77,20	Số 24N, đường Hoàng Hoa Thám, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty có 7 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Nhóm 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 HPH Nha Trang	78,00	78,00	Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty Châu Sơn	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, Khu ĐTM 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")	100,00	100,00	Tầng 2, tòa nhà Viettel Bình Thuận, đại lộ Hùng Vương, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	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")	95,78	95,78	Tầng 2, tòa CT4, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, cho thuê và quản lý vận hành các dự án bất động sản
5	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Phú Yên ("Công ty Hải Phát – Phú Yên")	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG ("Công ty IWG")	50,50	50,50	Tầng 5, tòa CT3, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, tư vấn môi giới
7	Công ty cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP ("Công ty PSP") (i)	77,00	77,00	Tầng 5, tòa CT3, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Quản lý vận hành sau đầu tư

- (i) Vào ngày 5 tháng 11 năm 2019, Công ty Châu Sơn, một công ty con của Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua 77% phần vốn góp trong Công ty PSP từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 1,54 tỷ VND. Theo đó, Công ty PSP trở thành công ty con của Công ty Châu Sơn và gián tiếp là công ty con của Nhóm Công ty. Hoạt động chính của Công ty PSP là quản lý vận hành các dự án bất động sản 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 doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 Công ty và các công ty con ("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 khác 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 được 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 trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là đồng Việt Nam ("VND").

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019. Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các 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 này 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 lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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;
- ▶ 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 hóa bất động sản 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 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 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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 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. 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.

3.4 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 sẵn sàng 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 Thuế 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.

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 Nhóm 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Nhóm 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 hợp nhất.

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 hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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:

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	5 - 8 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 Nhóm 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 Nhóm 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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn được cấp phép.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 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 hợp nhất trong năm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 Nhóm 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 hợp nhất 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 ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán 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 Nhóm 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 sửa chữa lớn, 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 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.

3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Nhóm Công ty mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Nhóm Công ty sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư vào liên doanh

Khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được căn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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 ghi 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 hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.14 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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Nhóm 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 Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Nhóm 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 hợp nhất 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.

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Nhóm Công ty áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư số 200 để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm 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 Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản 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 năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Nhóm 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 phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.17 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 nhà đầu tư/cổ đông sau khi có Quyết định của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") (và đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua) và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của HĐQT 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 hợp nhất.

3.18 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 hợp nhất. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

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

3.19 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

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 Nhóm Công ty được xác lập.

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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.20 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 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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 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 các khoản mục này trong 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, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Nhóm Công ty 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 doanh, 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 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 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 thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp 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
- ▶ Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận 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.

3.21. 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 Nhóm 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 năm.

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

3.22 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt 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 khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được xác định dựa trên việc bán các sản phẩm bất động sản, cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản và cho thuê bất động sản. Ban Tổng Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Nhóm Công ty là trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam.

3.23 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 *Giáo dịch mua và bán Công ty TNHH MTV Thiên Bình Minh ("Công ty Thiên Bình Minh")*

Vào ngày 4 tháng 6 năm 2019, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần của Công ty Thiên Bình Minh từ một cá nhân với tổng giá phí là 216 tỷ VND. Theo đó, Công ty Thiên Bình Minh trở thành công ty con của Nhóm Công ty. Tại ngày mua, Công ty Thiên Bình Minh sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng tại xã Phước Xuân, huyện Xuyên Mộc, thành phố Bà Rịa - Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam.

Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua phần vốn góp của công ty này là việc mua nhóm các tài sản, không phải là hợp nhất kinh doanh. Do đó, giá phí của giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua. Theo đó, một phần giá phí phân bổ được hạch toán vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Nhóm Công ty.

Vào ngày 23 tháng 10 năm 2019, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp trong Công ty Thiên Bình Minh cho một cá nhân với giá phí chuyển nhượng là 225 tỷ VND. Khoản lãi phát sinh từ giao dịch này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Nhóm Công ty.

4.2 *Giáo dịch thành lập công ty con mới*

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 trong đó Nhóm Công ty nắm 100% vốn chủ sở hữu. Trong năm 2019, Nhóm Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty đã hoàn thành việc 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 Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và 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 Nhóm Công ty nắm 95,78% tỷ lệ sở hữu. Trong năm 2019, Nhóm Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty đã hoàn thành việc góp vốn với số tiền là 680 tỷ VND.

Hoạt động chính của Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát là tư vấn, môi giới, 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 và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)**4.2** *Giao dịch thành lập công ty con mới* (tiếp theo)***Thành lập Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG ("Công ty IWG")***

Công ty 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 7 năm 2019. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 5 tỷ VND trong đó Nhóm Công ty nắm 50,5% tỷ lệ sở hữu. Trong năm 2019, Nhóm Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty đã góp vốn với số tiền là 100 triệu VND.

Hoạt động chính của Công ty IWG là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà ở dân dụng và công nghiệp, tư vấn môi giới đầu tư bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

Thành lập Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Phú Yên ("Công ty 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 số 0108969907 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 31 tháng 10 năm 2019. Công ty đã thay đổi tên Công ty Hải Phát – Phú Yên sang tên mới là Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Đông Đô theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ nhất vào ngày 3 tháng 2 năm 2020. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 250 tỷ VND và Nhóm Công ty nắm 100% tỷ lệ sở hữu. Tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty chưa thực hiện góp vốn vào Công ty Hải Phát – Phú Yên.

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 và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

4.3 *Giao dịch mua công ty con mới****Mua Công ty cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP ("Công ty PSP")***

Vào ngày 5 tháng 11 năm 2019, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua 77% cổ phần của Công ty PSP từ Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản HP Land (trước đây là công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát) với tổng giá phí là 1,54 tỷ VND. Theo đó, Công ty PSP trở thành công ty con của Nhóm Công ty.

Hoạt động chính của Công ty PSP là cung cấp dịch vụ quản lý và vận hành tòa nhà, dịch vụ bảo dưỡng, bảo trì hệ thống kỹ thuật tòa nhà, dịch vụ bảo trì thang máy, dịch vụ an ninh, dịch vụ vệ sinh, làm đẹp cảnh quan và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.3 Giao dịch mua công ty con mới (tiếp theo)

Mua Công ty cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP ("Công ty PSP") (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả của Công ty PSP tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	<i>Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua</i>
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.104.006.036
Các khoản phải thu ngắn hạn	20.080.734.775
Hàng tồn kho	741.414.426
Tài sản ngắn hạn khác	459.314.932
Tài sản dài hạn khác	179.831.787
	25.565.301.956
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	5.370.891.162
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.525.072.351
Phải trả người lao động	2.215.249.115
Chi phí phải trả ngắn hạn	361.982.805
Phải trả ngắn hạn khác	6.777.602.623
Vay ngắn hạn	1.500.000.000
	17.760.798.056
	7.814.503.902
Tổng tài sản thuần	
Cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh số 26)	1.797.335.898
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ (Thuyết minh số 31)	4.477.168.004
	1.540.000.000
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	4.104.006.036
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	(1.540.000.000)
	2.564.006.036
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua	

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 1,54 tỷ VND được thanh toán bằng tiền. Lợi nhuận trước thuế của Công ty PSP kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 234,5 triệu VND.

4.4 Giao dịch mua thêm phần vốn góp trong công ty con hiện hữu

Mua thêm phần vốn góp trong Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang ("Công ty HPH Nha Trang")

Vào ngày 27 tháng 8 năm 2019, theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 01/2019/HĐCN Nhóm Công ty đã mua thêm 3% phần vốn góp trong Công ty HPH Nha Trang từ một cổ đông hiện hữu với giá phí chuyển nhượng là 35,5 tỷ VND, qua đó nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty HPH Nha Trang từ 75% lên 78%.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá đây là giao dịch mua quyền góp vốn trong Công ty HPH Nha Trang và ghi nhận giá phí chuyển nhượng vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay (Thuyết minh số 25).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.5 Giao dịch chuyển nhượng công ty con

Chuyển nhượng Công ty Cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh ("Công ty Bình Minh")

Vào ngày 27 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp trong Công ty Bình Minh cho một đối tác doanh nghiệp với giá phí chuyển nhượng là 300 tỷ VND. Khoản lãi phát sinh từ giao dịch này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Nhóm Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	26.392.197.255	4.339.348.783
Tiền gửi ngân hàng	317.755.444.968	349.058.987.080
Các khoản tương đương tiền	58.797.014.322	62.000.000.000
TỔNG CỘNG	402.944.656.545	415.398.335.863

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 đến 2 tháng với lãi suất từ 5%/năm đến 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2018: từ 5%/năm đến 5,25%/năm).

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	198.860.589.235	198.860.589.235	45.000.000.000	45.000.000.000
TỔNG CỘNG	198.860.589.235	198.860.589.235	45.000.000.000	45.000.000.000

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, một số hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với tổng số dư 195 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Sở Giao dịch theo hợp đồng vay số 1201/2019/HĐTC/BVB005 (Thuyết minh số 23).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	242.997.431.329	372.348.117.893
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần, chứng khoán kinh doanh	150.984.755.342	30.000.000.000
Phải thu từ hoạt động môi giới bất động sản	84.551.669.439	-
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan	36.145.490.042	25.999.333.910
Phải thu từ hoạt động khác	1.501.245.932	8.791.194.372
TỔNG CỘNG	516.180.592.084	437.138.646.175
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	333.088.060.663	169.320.530.878
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	183.092.531.421	267.818.115.297
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu:		
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh (i)</i>	100.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản HP Land (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát)</i>	12.169.023.043	266.985.557.757
Dự phòng phải thu khó đòi (Thuyết minh số 10)	(30.508.901.264)	-

(i) Sau kỳ, Nhóm Công ty đã thu được khoản phải thu này.

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	93.727.289.390	202.672.547.176
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Samcons Việt Nam	23.251.747.615	25.880.218.965
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Thiên An	16.031.001.600	12.207.247.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân	-	40.928.302.897
- Các khoản trả trước khác	54.444.540.175	123.656.778.314
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	28.250.000
TỔNG CỘNG	93.727.289.390	202.700.797.176

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn:		
Cho vay ngắn hạn cá nhân (i)	17.000.000.000	-
Cho vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 34)	8.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	25.000.000.000	-
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	-	-

(i) Đây là khoản cho vay một cá nhân có kỳ hạn 12 tháng và hưởng lãi suất là 10,5%/năm. Khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo.

9. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Ngắn hạn:		
Phải thu theo các thỏa thuận hợp tác đầu tư (i)	360.000.000.000	626.000.000.000
Đặt cọc cho mục đích môi giới và phân phối bất động sản	108.936.696.480	-
Tạm ứng	39.584.222.468	47.588.550.577
Phải thu ngắn hạn khác	20.370.573.606	26.645.413.333
TỔNG CỘNG	528.891.492.554	700.233.963.910
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác ngắn hạn của các đối tác doanh nghiệp</i>	<i>504.271.855.423</i>	<i>78.313.954.645</i>
<i>Phải thu khác ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>24.619.637.131</i>	<i>621.920.009.265</i>
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi	-	-
Dài hạn:		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	740.362.336.278	60.362.336.276
Ký quỹ thực hiện dự án (iii)	29.431.729.000	-
TỔNG CỘNG	769.794.065.278	60.362.336.276
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác dài hạn của các đối tác doanh nghiệp</i>	<i>319.794.065.278</i>	<i>60.362.336.276</i>
<i>Phải thu khác dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>450.000.000.000</i>	<i>-</i>
Dự phòng phải thu khác dài hạn khó đòi	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm:
- ▶ Khoản góp vốn 350 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích góp vốn thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị tại thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.
 - ▶ Khoản góp vốn 10 tỷ VND theo biên bản thỏa thuận giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích góp vốn thực hiện dự án đầu tư xây dựng tại thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm:
- ▶ Khoản góp vốn 680 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Nhóm Công ty và ba đối tác doanh nghiệp cho mục đích tìm kiếm cơ hội đầu tư và triển khai một số Dự án bất động sản.
 - ▶ Khoản phải thu theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Nhóm 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, phường Phú Lâm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- (iii) 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 Phường An Bình tại quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ.

10. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán chưa thu hồi				
- Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000
- Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long	727.001.806	218.100.542	-	-
TỔNG CỘNG	30.727.001.806	218.100.542	30.000.000.000	30.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đã hoàn thành	1.155.666.513.800	-	203.580.778.207	-
Bất động sản để bán đang xây dựng	994.571.850.813	-	3.490.883.135.218	-
Hàng tồn kho khác	9.949.296.080	-	230.379.854	-
TỔNG CỘNG	2.160.187.660.693	-	3.694.694.293.279	-

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, một số tài sản là hàng tồn kho của Dự án Khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm và Dự án Tuy Hòa – Phú Yên đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành và Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Sở Giao dịch (Thuyết minh số 23).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
Ngắn hạn				
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	12.000.258.782		54.318.319.472	
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước liên mua căn hộ, biệt thự của khách hàng	3.519.138.886		-	
Công cụ, dụng cụ	2.254.166.735		-	
TỔNG CỘNG	17.773.564.403		54.318.319.472	
Dài hạn				
Chi phí sửa chữa lớn	10.480.288.993		-	
Công cụ, dụng cụ	8.639.416.518		1.532.228.448	
Chi phí bảo trì phần mềm trả trước	2.234.166.665		-	
TỔNG CỘNG	21.353.872.176		1.532.228.448	

13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	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.
- ▶ 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, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm (Trình bày lại)	-	469.918.181	18.825.974.546	2.737.086.955	22.032.979.682
- Mua trong năm	3.430.375.702	171.490.124	1.089.411.465	704.430.055	5.395.707.346
- Phân loại từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 15)	98.810.285.086	16.111.391.653	-	-	114.921.676.739
Số cuối năm	102.240.660.788	16.752.799.958	19.915.386.011	3.441.517.010	142.350.363.767
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	-	469.918.182	3.070.978.182	1.318.033.333	4.858.929.697
Hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm (Trình bày lại)	-	(277.362.613)	(7.438.754.225)	(1.465.653.586)	(9.181.770.424)
- Khấu hao trong năm	(985.039.560)	(23.901.447)	(3.512.639.057)	(618.384.798)	(5.139.964.862)
- Phân loại từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 15)	(3.333.187.126)	(1.811.629.177)	-	-	(5.144.816.303)
Số cuối năm	(4.318.226.686)	(2.112.893.237)	(10.951.393.282)	(2.084.038.384)	(19.466.551.589)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm (Trình bày lại)	-	192.555.568	11.387.220.321	1.271.433.369	12.851.209.258
Số cuối năm	97.922.434.102	14.639.906.721	8.963.992.729	1.357.478.626	122.883.812.178
<i>Trong đó:</i>					
Tài sản sử dụng để thế chấp (*)	-	-	833.007.349	-	833.007.349

(*) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, một tài sản cố định hữu hình là phương tiện vận tải với tổng giá trị còn lại khoảng 833 triệu VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong (Thuyết minh số 23).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm (Trình bày lại)	34.648.914.129	606.358.126.105	106.470.653.148	747.477.693.382
XDCB hoàn thành trong năm	24.893.589.638	191.342.628.346	35.201.244.788	251.437.462.772
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(4.663.047.311)	(94.147.237.775)	(16.111.391.653)	(114.921.676.739)
Phân loại lại	8.128.864.458	370.256.773	(8.499.121.231)	-
Số cuối năm	63.008.320.914	703.923.773.449	117.061.385.052	883.993.479.415
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	-	-
Hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm (Trình bày lại)	(946.988.070)	(18.051.461.720)	(10.915.631.013)	(29.914.080.803)
Khấu hao trong năm	(573.634.326)	(12.264.227.160)	(5.376.991.423)	(18.214.852.909)
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	157.299.508	3.175.887.618	1.811.629.177	5.144.816.303
Phân loại lại	(474.951.489)	(21.633.281)	496.584.770	-
Số cuối năm	(1.838.274.377)	(27.161.434.543)	(13.984.408.489)	(42.984.117.409)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm (Trình bày lại)	33.701.926.059	588.306.664.385	95.555.022.135	717.563.612.579
Số cuối năm	61.170.046.537	676.762.338.906	103.076.976.563	841.009.362.006

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 chủ yếu bao gồm các sản thương mại và diện tích tăng thương mại thuộc các dự án bất động sản của Nhóm công ty. Trong đó, một số bất động sản đầu tư đang được làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Nhóm Công ty tại các ngân hàng TMCP (Thuyết minh số 23).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 123 tỷ VND (năm 2018: 187,6 tỷ VND).

Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp cho mục đích đầu tư Dự án Hải Phát Plaza cao tầng, Dự án Tuy Hòa – Phú Yên và Dự án Phú Hải của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa 11,6%/năm (năm 2018: 11,5%/năm) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản và sản xuất của Nhóm Công ty. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Nhóm Công ty.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Dự án Tân Tây Đô	45.822.480.000	45.822.480.000
Dự án Tây Nam An Khánh	2.710.530.145	2.412.676.055
Dự án Hải Phát Plaza cao tầng (*)	-	130.418.489.152
Dự án Khu nhà ở biệt thự vườn đồi và du lịch sinh thái Golden Beach Villa của Công ty Bình Minh (Thuyết minh số 4)	-	62.439.802.950
Các dự án khác	10.334.024.922	2.326.401.871
TỔNG CỘNG	58.867.035.067	243.419.850.028

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 chủ yếu bao gồm các cấu phần thương mại dịch vụ, trường học, hầm và các hạng mục khác thuộc Dự án Hải Phát Plaza cao tầng. Trong năm, Nhóm Công ty đã hoàn thành xây dựng các cấu phần này để đưa vào sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 18.1)	404.042.007.433	-	404.042.007.433	432.345.839.369	-	432.345.839.369
- Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 ("Cienco 5")	304.090.733.605	-	304.090.733.605	304.090.733.605	-	304.090.733.605
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á ("Công ty Đại Đông Á")	53.874.994.898	-	53.874.994.898	52.901.819.847	-	52.901.819.847
- Công ty S.E.A Thuận Phước	-	-	-	47.965.329.533	-	47.965.329.533
- Công ty TNHH BT Hà Đông	46.076.278.930	-	46.076.278.930	27.387.956.384	-	27.387.956.384
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 18.2)	115.080.000.000	-	115.080.000.000	126.548.461.308	-	126.548.461.308
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức ("Công ty Hải Phát Thủ Đức")	110.080.000.000	-	110.080.000.000	110.080.000.000	-	110.080.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-	5.000.000.000
- Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Hải Phong	-	-	-	11.468.461.308	-	11.468.461.308
TỔNG CỘNG	519.122.007.433	-	519.122.007.433	558.894.300.677	-	558.894.300.677

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.1 Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết:

Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như sau:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018:

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Địa chỉ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)
Cienco 5	Xây dựng các công trình giao thông, công trình dân dụng	77 Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, tỉnh Đà Nẵng, Việt Nam	16.980.520	38,68%
Công ty Đại Đông Á	Phát triển bất động sản	Tầng 5, tòa CT3, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	560.000	35%
Công ty S.E.A Thuận Phước (i)	Khai thác các dự án, xây dựng cơ sở hạ tầng địa ốc	21 Trần Phú, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, tỉnh Đà Nẵng, Việt Nam	2.100.000	21%
Công ty TNHH BT Hà Đông (*)	Xây dựng công trình kĩ thuật dân dụng, kinh doanh vật liệu xây dựng	12 Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam	(*)	50%

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019:

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Địa chỉ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)
Cienco 5	Xây dựng các công trình giao thông, công trình dân dụng	77 Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, tỉnh Đà Nẵng, Việt Nam	16.980.520	38,68%
Công ty Đại Đông Á	Phát triển bất động sản	Tầng 5, tòa CT3, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	560.000	35%
Công ty TNHH BT Hà Đông (*)	Xây dựng công trình kĩ thuật dân dụng, kinh doanh vật liệu xây dựng	12 Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam	(*)	50%

(*) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn.

(i) Vào ngày 27 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty S.E.A Thuận Phước cho một đối tác doanh nghiệp với giá phí chuyển nhượng là 150 tỷ VND. Khoản lãi phát sinh từ giao dịch này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.1 Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết này như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	<i>Cienco 5</i>	<i>Công ty Đại Đông Á</i>	<i>Công ty S.E.A Thuận Phước (Trình bày lại)</i>	<i>Công ty TNHH BT Hà Đông</i>	<i>Tổng cộng</i>
Giá trị đầu tư:					
Số đầu năm (Trình bày lại)	300.245.220.000	55.750.000.000	48.300.000.000	27.387.956.384	431.683.176.384
Tăng do góp vốn	-	-	-	18.688.322.546	18.688.322.546
Giảm do chuyển nhượng	-	-	(48.300.000.000)	-	(48.300.000.000)
Số cuối năm	300.245.220.000	55.750.000.000	-	46.076.278.930	402.071.498.930
Phần lãi lũy kế sau khi mua công ty liên kết:					
Số đầu năm	3.845.513.605	(2.848.180.153)	(334.670.467)	-	662.662.985
Lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm	-	973.175.051	31.026.911	-	1.004.201.962
Giảm do chuyển nhượng	-	-	303.643.556	-	303.643.556
Số cuối năm	3.845.513.605	(1.875.005.102)	-	-	1.970.508.503
Giá trị còn lại					
Số đầu năm (Trình bày lại)	304.090.733.605	52.901.819.847	47.965.329.533	27.387.956.384	432.345.839.369
Số cuối năm	304.090.733.605	53.874.994.898	-	46.076.278.930	404.042.007.433

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Hải Phát Thủ Đức	11.008.000	11.008.000	13,76%	13,76%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt	500.000	500.000	10%	10%
Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Hải Phong (i)	(*)	(*)	-	10%

(*) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn.

- (i) Vào ngày 30 tháng 5 năm 2019, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Hải Phong cho một cá nhân với giá phí chuyển nhượng là 80 tỷ VND, khoản lãi phát sinh từ giao dịch này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Nhóm Công ty.

Do chưa có đủ thông tin cần thiết, Nhóm Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán ngắn hạn	391.448.804.599	391.448.804.599	339.172.905.642	339.172.905.642
- Liên doanh Công ty Cổ phần Thiết bị Xây dựng Sacoform và Công ty Cổ phần TSQ Techco	24.350.671.310	24.350.671.310	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Sông Hồng	23.493.115.910	23.493.115.910	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
- Phải trả đối tượng khác	329.272.854.369	329.272.854.369	254.427.819.317	254.427.819.317
Phải trả cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 34)	12.619.879.723	12.619.879.723	34.889.119.936	34.889.119.936
TỔNG CỘNG	404.068.684.322	404.068.684.322	374.062.025.578	374.062.025.578

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đây chủ yếu 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 Khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm, Dự án Khu đô thị mới Phú Lương và một số dự án khác của Nhóm Công ty.

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm (Trình bày lại)	Số phải nộp trong năm	Tăng do mua công ty con	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	100.620.571.403	167.539.750.476	-	112.432.242.404	155.728.079.475
Thuế giá trị gia tăng	-	145.210.163.933	1.549.430.914	95.811.320.091	50.948.274.756
Thuế thu nhập cá nhân	530.702.625	19.371.850.951	11.121.515	14.454.301.759	5.459.373.332
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	-	2.964.037.506	-	2.964.037.506	-
TỔNG CỘNG	101.151.274.028	335.085.802.866	1.560.552.429	225.661.901.760	212.135.727.563

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã thu trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	58.115.191.742	32.487.119.649	-	90.602.311.391
TỔNG CỘNG	58.115.191.742	32.487.119.649	-	90.602.311.391

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	231.684.347.100	187.741.877.232
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	34.185.316.964	24.769.952.520
Trích trước chi phí lãi vay	24.513.036.062	24.532.624.657
Trích trước chi phí quảng cáo, hoa hồng môi giới	8.001.902.543	-
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các chi phí khác	18.810.441.389	4.410.379.853
TỔNG CỘNG	317.195.044.058	241.454.834.262
<i>Trong đó</i>		
Chi chi phải trả ngắn hạn cho các bên khác	317.195.044.058	241.336.697.276
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	118.136.986

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Ngắn hạn		
Quỹ bảo trì căn hộ (i)	76.150.812.973	85.190.729.679
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	9.895.443.166	117.081.344.075
Thu chi hộ	30.328.275.000	42.600.775.000
Phải trả tiền nhận đặt cọc theo các hợp đồng cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	-	118.528.387.190
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	38.067.611.144	36.806.948.049
	154.442.142.283	400.208.183.993
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn khác	153.952.081.364	380.208.183.993
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	490.060.919	20.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Dài hạn		
Phải trả theo hợp đồng ủy thác đầu tư (ii)	202.200.220.000	202.200.220.000
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (iii)	149.275.754.677	-
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	40.358.600.000	26.545.185.901
TỔNG CỘNG	391.834.574.677	228.745.405.901
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác</i>	<i>189.634.354.677</i>	<i>26.545.185.901</i>
<i>Phải trả dài hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>202.200.220.000</i>	<i>202.200.220.000</i>

- (i) Đây là kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Nhóm Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018 là khoản phải trả cho một bên liên quan theo hợp đồng số 342/2015/HĐ-UQ về việc ủy quyền mua cổ phần tại một doanh nghiệp.
- (iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm các khoản nhận đặt cọc từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm, phường Phú Lâm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm (Trình bày lại)		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng						
(Thuyết minh số 23.1)	457.316.306.840	457.316.306.840	216.030.303.954	489.775.618.735	183.570.992.059	183.570.992.059
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả						
(Thuyết minh số 23.1)	56.000.000.000	56.000.000.000	353.027.200.676	316.281.432.421	92.745.768.255	92.745.768.255
Trái phiếu						
(Thuyết minh số 23.2)	158.423.232.877	158.423.232.877	1.576.767.123	160.000.000.000	-	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả						
(Thuyết minh số 23.2)	-	-	592.628.666.041	-	592.628.666.041	592.628.666.041
TỔNG CỘNG	671.739.539.717	671.739.539.717	1.163.262.937.794	966.057.051.156	868.945.426.355	868.945.426.355
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng						
(Thuyết minh số 23.1)	347.481.432.421	347.481.432.421	51.540.200.000	353.041.510.200	45.980.122.221	45.980.122.221
Trái phiếu						
(Thuyết minh số 23.2)	1.220.088.964.234	1.220.088.964.234	469.259.227.411	592.628.666.041	1.096.719.525.604	1.096.719.525.604
TỔNG CỘNG	1.567.570.396.655	1.567.570.396.655	520.799.427.411	945.670.176.241	1.142.699.647.825	1.142.699.647.825

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1. Vay ngân hàng

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Sở Giao dịch	183.570.992.059	Ngày 16 tháng 11 năm 2020	Lãi suất thả nổi bằng lãi suất của hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt dùng làm tài sản đảm bảo cộng biên độ 0,7%/năm	(i)
TỔNG CỘNG	<u>183.570.992.059</u>			

(i) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một số hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Sở Giao dịch với tổng giá trị là 195 tỷ VND, có kỳ hạn 1 năm với lãi suất là 7,4%/năm (Thuyết minh số 6).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1. Vay ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành	87.200.000.000	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2020 đến ngày 26 tháng 2 năm 2021	Lãi suất trong năm đầu tiên là 5% và có thể thay đổi lãi suất cho vay hỗ trợ nhà ở do Ngân hàng Nhà nước công bố hằng năm	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>87.000.000.000</i>			
Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Sở Giao dịch	50.939.200.000	Từ ngày 25 tháng 12 năm 2020 đến ngày 25 tháng 12 năm 2022	Lãi suất trong 3 tháng đầu tiên là 10,64% và lãi suất trong kỳ tiếp theo bằng lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng cộng biên độ 3,04%	(iii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>5.659.911.111</i>			
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thành Đô	586.690.476	Từ ngày 28 tháng 10 năm 2019 đến ngày 28 tháng 10 năm 2026	Lãi suất 9,4%/năm được điều chỉnh 3 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng cộng biên độ 5,15%/năm	(iv)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>85.857.144</i>			
TỔNG CỘNG	<u>138.725.890.476</u>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn</i>	<i>45.980.122.221</i>			
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>92.745.768.255</i>			

- (ii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một phần Dự án Khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm, phường Phú Lâm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- (iii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án Tuy Hòa – Phú Yên, tỉnh Phú Yên.
- (iv) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này một ô tô với giá trị còn lại khoảng 833 triệu VND thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.2. Trái phiếu phát hành

Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn được trình bày như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TNHH Indovina	500.000.000.000	Từ ngày 1 tháng 12 năm 2020 đến ngày 1 tháng 12 năm 2022	Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,85%/ năm. Kỳ tính lãi là 6 tháng/lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là ngày 1 tháng 6 năm 2018	(v)
<i>Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	<i>100.000.000.000</i>			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	198.584.403.746	Ngày 17 tháng 4 năm 2020	Lãi suất 11%/năm. Kỳ tính lãi 6 tháng một lần. Thời hạn trả lãi lần đầu tiên là ngày 18 tháng 4 năm 2019	(vi)
<i>Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	<i>198.584.403.746</i>			
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	238.781.528.385	Ngày 26 tháng 1 năm 2021	Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm. Kỳ tính lãi 6 tháng/lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là ngày 26 tháng 1 năm 2019.	(vii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB	294.044.262.295	Ngày 10 tháng 12 năm 2020	Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm. Kỳ tính lãi 6 tháng/lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là tháng 6 năm 2019	(viii)
<i>Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	<i>294.044.262.295</i>			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	160.580.403.782	Ngày 28 tháng 5 năm 2021	Lãi suất cố định 11%/năm. Kỳ tính lãi 6 tháng/lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là 28 tháng 5 năm 2020	(ix)
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB	297.357.593.437	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Lãi suất áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm. Kỳ tính lãi trái phiếu là 6 tháng/lần	(x)
TỔNG CỘNG	<u>1.689.348.191.645</u>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	<i>1.096.719.525.604</i>			
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	<i>592.628.666.041</i>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.2. Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

- (iv) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là giá trị diện tích tầng thương mại thuộc Dự án The Pride của một công ty con; giá trị quyền sở hữu một số căn hộ thuộc Dự án The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và một số căn hộ, sàn thương mại thuộc Dự án Tân Tây Đô, xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội và cổ phiếu của một cá nhân.
- (v) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này là một số sàn thương mại của Dự án The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- (vi) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân.
- (vii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân.
- (viii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là một số sàn thương mại thuộc Dự án The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- (ix) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này là một số căn biệt thự của Dự án Hải Phát Plaza của các cá nhân, doanh nghiệp và một số sàn thương mại của Dự án The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

24. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	11.556.448.704	5.572.136.736
Trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 25)	11.941.116.131	6.631.661.968
Chi trong năm	(2.379.400.000)	(647.350.000)
Số cuối năm	21.118.164.835	11.556.448.704

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	<i>Vốn cổ phần đã góp</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Trình bày lại)</i>	<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm trước					
Số đầu năm	1.500.000.000.000	335.950.000.000	245.281.813.571	14.215.202.459	2.095.447.016.030
- Tăng vốn từ chia cổ tức	224.999.850.000	-	(224.999.850.000)	-	-
- Tăng vốn từ thặng dư	274.963.200.000	(274.963.200.000)	-	-	-
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong năm	-	-	493.232.341.643	(4.145.458)	493.228.196.185
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(6.631.661.968)	-	(6.631.661.968)
- Thù lao HĐQT	-	-	(4.467.764.723)	-	(4.467.764.723)
Số cuối năm (Trình bày lại)	1.999.963.050.000	60.986.800.000	502.414.878.523	14.211.057.001	2.577.575.785.524
Năm nay					
Số đầu năm (Trình bày lại)	1.999.963.050.000	60.986.800.000	502.414.878.523	14.211.057.001	2.577.575.785.524
- Tăng thêm tỷ lệ lợi ích trong công ty con hiện hữu	-	-	(35.519.534.370)	-	(35.519.534.370)
- Mua công ty con	-	-	-	1.797.335.898	1.797.335.898
- Vốn góp của cổ đông thiểu số vào công ty con	-	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
- Chuyển nhượng công ty con trong năm	-	-	-	(14.211.057.001)	(14.211.057.001)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	446.702.265.689	6.264.992.043	452.967.257.732
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	(11.941.116.131)	-	(11.941.116.131)
- Thù lao HĐQT (*)	-	-	(7.868.905.000)	-	(7.868.905.000)
Số cuối năm	1.999.963.050.000	60.986.800.000	893.787.588.711	38.062.327.941	2.992.799.766.652

(*) Việc trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi và chi thù lao cho HĐQT được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/NQ-ĐHĐCĐ2019 ngày 29 tháng 3 năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	1.999.963.050.000	1.999.963.050.000	-	1.999.963.050.000	1.999.963.050.000	-
TỔNG CỘNG	1.999.963.050.000	1.999.963.050.000	-	1.999.963.050.000	1.999.963.050.000	-

25.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	1.999.963.050.000	1.500.000.000.000
Tăng từ chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	499.963.050.000
Số cuối năm	1.999.963.050.000	1.999.963.050.000
Cổ tức bằng cổ phiếu đã chia	-	499.963.050.000

25.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố và đã trả trong năm

Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông

Cổ tức cho năm 2018: 10.000VND/cổ phiếu
(2017: 10.000VND/cổ phiếu)

Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi

Năm nay

Năm trước

- 499.963.050.000

- -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.4 Cổ tức (tiếp theo)

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đề ngày 29 tháng 3 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông của Nhóm Công ty đã thông qua phương án trả cổ tức bằng cổ phiếu, theo đó, cổ tức được chia tối thiểu là 15%/vốn điều lệ với giá trị tương ứng khoảng 375 tỷ VND.

Theo Nghị quyết của HĐQT đề ngày 25 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2018, theo đó, số lượng phát hành dự kiến là 29.994.450 cổ phiếu, tương đương 299,9 tỷ VND.

Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý để thực hiện nghị quyết nêu trên.

25.5 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	199.996.305	199.996.305
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và đang được lưu hành	199.996.305	199.996.305
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	199.996.305	199.996.305

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 10.000VND/cổ phiếu).

26. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	14.211.057.001	14.215.202.459
Tăng do mua công ty con	1.797.335.898	-
Tăng do thành lập công ty con	30.000.000.000	-
Giảm do chuyển nhượng công ty con	(14.211.057.001)	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ) lũy kế	6.264.992.043	(4.145.458)
Số cuối năm	38.062.327.941	14.211.057.001

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Tổng doanh thu	3.431.936.907.385	1.921.636.768.416
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	3.007.988.271.881	1.862.981.502.587
Doanh thu từ hoạt động môi giới bất động sản	333.461.726.181	-
Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan	90.486.909.323	58.655.265.829
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	3.431.936.907.385	1.921.636.768.416
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	3.216.585.364.370	1.921.636.768.416
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	215.351.543.015	-

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi từ giao dịch chuyển nhượng khoản đầu tư (i)	466.922.473.812	236.147.296.143
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.023.907.286	10.188.676.923
TỔNG CỘNG	475.946.381.098	246.335.973.066

(i) Đây là lãi phát sinh từ các giao dịch chuyển nhượng các khoản đầu tư của Nhóm Công ty trong năm (Thuyết minh số 18).

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	2.674.554.857.066	1.470.399.089.198
Giá vốn từ hoạt động môi giới bất động sản	155.696.460.714	-
Giá vốn từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan	90.295.633.243	60.503.708.780
TỔNG CỘNG	2.920.546.951.023	1.530.902.797.978

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Chi phí lãi vay	114.252.650.136	11.798.180.202
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	16.614.390.307	1.803.106.202
TỔNG CỘNG	130.867.040.443	13.601.286.404

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Chi phí bán hàng		
- Chi phí môi giới	76.199.888.287	-
- Chi phí quảng cáo, khuyến mãi	4.470.164.088	11.827.173.652
- Chi phí nhân viên	3.573.245.550	4.434.096.363
- Chi phí bán hàng khác	323.484.238	453.670.101
	84.569.782.163	16.714.940.116
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên	58.556.834.215	32.674.435.044
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.286.111.595	51.704.252.613
- Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	30.000.000.000	(39.000.000.000)
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	22.730.044.459	7.328.613.291
	144.572.990.269	52.707.300.948
TỔNG CỘNG	229.142.772.432	69.422.241.064

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Thu nhập khác	8.251.284.731	90.671.536.641
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ (Thuyết minh số 4.3)	4.477.168.004	-
Thu nhập từ bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	2.164.715.768	1.447.236.653
Thu nhập từ thỏa thuận phân chia lợi ích	-	70.000.000.000
Thu nhập từ hoàn nhập các khoản phải trả	-	18.279.420.389
Thu nhập khác	1.609.400.959	944.879.599
Chi phí khác	4.063.341.564	1.652.774.024
Tiền phạt chậm nộp thuế	2.735.147.773	816.397.848
Chi phí khác	1.328.193.791	836.376.176
LỢI NHUẬN KHÁC THUẬN	4.187.943.167	89.018.762.617

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Chi phí phát triển bất động sản	570.616.864.433	2.009.258.572.470
Chi phí dịch vụ mua ngoài	125.901.618.729	37.250.941.131
Chi phí nhân công	283.076.027.170	37.241.600.607
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	23.358.005.271	21.352.339.779
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.824.758.048	2.012.833.015
Chi phí khác	39.974.457.170	17.858.940.021
TỔNG CỘNG	<u>1.045.751.730.821</u>	<u>2.124.975.227.023</u>

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm 2018: 20%), ngoại trừ thu nhập từ hoạt động kinh doanh thuộc Dự án Khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm được hưởng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10% cho việc thực hiện dự án đầu tư – kinh doanh nhà ở xã hội.

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	185.206.531.271	146.752.466.121
(Thu nhập)/ chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(5.655.119.289)</u>	<u>2.529.464.773</u>
TỔNG CỘNG	<u>179.551.411.982</u>	<u>149.281.930.894</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:	632.518.669.714	642.510.127.079
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	126.503.733.943	128.502.025.416
<i>Ảnh hưởng của các điều chỉnh:</i>		
Chi phí phát triển đất và xây dựng không được khấu trừ	49.588.005.355	15.988.721.570
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau	3.214.843.939	1.347.634.927
Chi phí khấu hao không được trừ	496.389.778	496.389.778
Phần (lãi)/lỗ trong các công ty liên kết	(200.840.392)	137.658.492
Tài sản thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong năm	233.436.513	214.976.042
Ảnh hưởng các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	(991.334.374)	-
Chi phí không được khấu trừ khác	707.177.220	2.594.524.669
Chi phí thuế TNDN	179.551.411.982	149.281.930.894

33.2 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Đơn vị tính: VND			
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Nhóm Công ty	6.652.237.706	533.257.098	6.118.980.608	283.588.348
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Nhóm Công ty	(3.526.583.190)	(3.062.721.871)	(463.861.319)	(2.813.053.121)
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	3.125.654.516	(2.529.464.773)	5.655.119.289	(2.529.464.773)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Xây dựng HP Thăng Long (tên cũ là Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát)	Công ty liên quan của thành viên gia đình của thành viên HĐQT đến ngày 1 tháng 11 năm 2019	Phải trả tiền xây lắp	(115.391.984.989)	(259.790.088.756)
		Tiền xây lắp đã trả thông qua bù trừ công nợ	34.319.097.510	78.773.070.013
		Tiền xây lắp đã trả	53.304.901.366	78.231.638.000
Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Đồng kiểm soát	Phải trả tiền xây dựng	(7.224.163.817)	(29.267.537.958)
		Tiền xây dựng đã trả	7.224.163.817	29.267.537.958
Công ty TNHH Phát triển Địa Ốc Hải Phong	Công ty có chung thành viên chủ chốt đến ngày 30 tháng 5 năm 2019	Chuyển tiền góp vốn	17.750.000.000	4.250.000.000
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên kết	Chuyển trả tiền đặt cọc mua sản thương mại	(20.000.000.000)	-
		Nhận đặt cọc mua sản thương mại	-	20.000.000.000
		Chuyển tiền đặt cọc cho mục đích môi giới bất động sản	8.111.346.666	-
		Phải trả từ nhận chuyển nhượng Bất động sản	-	(87.586.007.212)
		Trả tiền từ chuyển nhượng Bất động sản	-	87.586.007.212
		Chuyển tiền góp vốn	-	4.150.000.000
		Doanh thu bán bất động sản	93.980.291.567	-
Công ty TNHH Một thành viên Bea Leasing	Công ty có chung thành viên chủ chốt			
Công ty S.E.A Thuận Phước	Công ty liên kết đến ngày 27 tháng 12 năm 2019	Chuyển tiền góp vốn	-	11.300.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản HP Land (trước đây là công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát)	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt với công ty con từ ngày 28 tháng 12 năm 2018	Nhận lại tiền đặt cọc	(605.000.000.000)	-
		Đã thu tiền chuyển nhượng bất động sản	(254.816.534.714)	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	103.367.481.068	-
		Phải trả tiền mua sắm tài sản, dịch vụ	(9.109.653.131)	-
		Trả trước tiền mua tài sản, dịch vụ	41.000.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	16.718.465.235	-
		Đã thu tiền phí dịch vụ môi giới	(13.755.697.977)	-
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty cùng thành viên HĐQT	Doanh thu về hoạt động cho thuê	1.285.305.145	-
		Cho vay	8.000.000.000	-
		Phải thu theo thỏa thuận phân chia lợi ích	-	70.000.000.000
		Thu tiền từ thỏa thuận phân chia lợi ích thông qua bù trừ công nợ	-	(53.644.534.302)
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh	Công ty có cổ đông là thành viên HĐQT của công ty con từ ngày 2 tháng 1 năm 2019	Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	450.000.000.000	-
		Đã thu tiền chuyển nhượng cổ phần	(350.000.000.000)	-
		Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân	Công ty có cùng thành viên HĐQT từ ngày 2 tháng 1 năm 2019	Phải trả tiền xây dựng	(36.758.537.034)	-
		Đã trả tiền xây dựng	50.240.878.885	-
		Hoàn lại tiền tạm ứng	(50.000.000.000)	-
		Thanh toán thông qua bù trừ công nợ	10.999.192.270	-
		Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	250.000.000.000	-

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, Nhóm Công ty đã phát sinh các giao dịch mua bán và cung cấp tài sản, hàng hóa, dịch vụ, thu chi hộ với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa hai bên.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh	Công ty có cổ đông là thành viên HĐQT của công ty con	Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản HP Land (trước đây là công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát)	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt với công ty con từ ngày 28 tháng 12 năm 2018	Phải thu từ hoạt động môi giới	34.767.768.670	-
		Phải thu từ hoạt động cho thuê	18.495.175.703	25.715.049.452
		Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	12.169.023.043	241.270.508.305
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu phí dịch vụ quản lý toàn nhà	5.921.136.821	-
		Phải thu từ hoạt động môi giới	4.669.613.782	-
		Phải thu từ hoạt động cho thuê	1.337.331.520	-
Công ty TNHH Một thành viên Bea Leasing	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	4.731.956.266	-
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên kết	Phải thu từ hoạt động cho thuê	288.582.462	331.665.201
		Phải thu dịch vụ môi giới	270.000.000	-
Cienco 5	Công ty liên kết	Phải thu từ hoạt động cho thuê	106.558.830	-
Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc	Công ty cùng thành viên HĐQT	Phải thu từ hoạt động cho thuê	335.384.324	-
Công ty Cổ phần Xây dựng HP Thăng Long (tên cũ là Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát)	Công ty liên quan của thành viên gia đình của thành viên HĐQT	Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	-	500.892.339
TỔNG CỘNG			183.092.531.421	267.818.115.297

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

					<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>		
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)						
Công ty PSP	Công ty có chung thành viên chủ chốt tới ngày 4 tháng 11 năm 2019, công ty con gián tiếp từ ngày 5 tháng 11 năm 2019	Trả trước phí dịch vụ	-	28.250.000		
TỔNG CỘNG			-	28.250.000		

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Số dư gốc vay</i>
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)					
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	10,5	Không có	Ngày 8 tháng 5 năm 2020	8.000.000.000
TỔNG CỘNG					8.000.000.000

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu theo biên bản thỏa thuận Lãi phải thu	16.355.465.698 95.666.667	16.355.465.698 -
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên kết	Đặt cọc cho mục đích môi giới bất động sản	8.111.346.666	-
Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản HP Land (trước đây là công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát)	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt với công ty con từ ngày 25 tháng 12 năm 2018	Phải thu theo biên bản thỏa thuận Phải thu phí dịch vụ Phải thu khoản chi hộ	- - 57.158.100	605.000.000.000 564.543.567 -
TỔNG CỘNG			24.619.637.131	621.920.009.265

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh	Công ty có cổ đông là thành viên HĐQT của công ty con từ ngày 2 tháng 1 năm 2019	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân	Công ty có cùng thành viên HĐQT từ ngày 2 tháng 1 năm 2019	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	250.000.000.000	-
TỔNG CỘNG			450.000.000.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)				
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty thuộc sở hữu của thành viên HĐQT	Tiền vật liệu xây dựng phải trả	8.626.002.544	9.728.989.435
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân	Công ty có cùng thành viên HĐQT từ ngày 2 tháng 1 năm 2019	Phải trả tiền xây lắp	3.269.149.994	-
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả tiền điện	714.827.185	-
Công ty Cổ phần Môi trường và Phát triển Đô Thị Hà Nội	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả phí dịch vụ	9.900.000	9.900.000
Công ty PSP	Công ty có chung thành viên chủ chốt tới ngày 4 tháng 11 năm 2019, công ty con gián tiếp từ ngày 5 tháng 11 năm 2019	Phải trả phí dịch vụ	-	3.762.779.087
Công ty Cổ phần Xây dựng HP Thăng Long (tên cũ là Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát)	Công ty liên quan của thành viên gia đình của thành viên HĐQT đến ngày 1 tháng 11 năm 2019	Tiền vật liệu xây dựng phải trả	-	21.261.363.414
Các bên liên quan khác		Phải trả khác	-	126.088.000
TỔNG CỘNG			12.619.879.723	34.889.119.936

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)				
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả tiền lãi vay	-	118.136.986
TỔNG CỘNG			-	118.136.986
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả ký quỹ, ký cược	490.060.919	-
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên kết	Phải trả tiền nhận đặt cọc	-	20.000.000.000
TỔNG CỘNG			490.060.919	20.000.000.000
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty Hải Phát Thủ Đô	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Thu nhập của các thành viên của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thù lao HĐQT	7.868.905.000	4.467.764.723
Lương và thưởng	6.389.797.432	4.408.512.346
TỔNG CỘNG	14.258.702.432	8.876.277.069

Các lợi ích khác của các Giám đốc

Trong năm, Nhóm Công ty đã bán hàng cho Công ty TNHH Một thành viên Bea Leasing do một Phó Tổng Giám đốc của Công ty làm Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc với tổng doanh thu bán hàng là 93.980.291.567 VND (năm 2018: 0 VND) với giá bán như giá áp dụng cho các khách hàng thông thường. Số dư phải thu từ giao dịch này tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 4.731.956.266 VND chưa được thanh toán (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 0 VND).

35. 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 Nhóm 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 năm.

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 năm 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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	446.702.265.689	493.232.341.643
Điều chỉnh giảm do trích thu lao HĐQT (*)	(6.936.670.000)	(5.400.000.000)
Điều chỉnh giảm do trích quỹ phúc lợi (**)	-	(11.941.116.131)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	439.765.595.689	475.891.225.512
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	199.996.305	199.996.305
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu, sau điều chỉnh	199.996.305	199.996.305
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	199.996.305	199.996.305
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.199	2.380
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.199	2.380

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm nay để phản ánh khoản thực trích quỹ phúc lợi và trích thu lao HĐQT từ lợi nhuận để lại của năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/NQ-ĐHĐCĐ/2019 ngày 29 tháng 3 năm 2019.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được điều chỉnh giảm cho khoản trích thu lao HĐQT từ lợi nhuận của năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/NQ-ĐHĐCĐ/2019 ngày 29 tháng 3 năm 2019.

(**) Số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu chưa bao gồm thay đổi về số lượng cổ phiếu sẽ được phát hành thêm theo Nghị quyết của HĐQT đề ngày 25 tháng 12 năm 2019 về việc phát hành phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2018, theo đó, số lượng phát hành dự kiến là 29.994.450 cổ phiếu, tương đương 299,9 tỷ VND, Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý để thực hiện nghị quyết nêu trên.

Ngoài các giao dịch được trình bày ở trên, không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào khác xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẦN

THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Công ty Cổ phần Dầu từ Hải Phát

B09-DN/HN

- ▶ Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận bảo 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 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 và dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.
- ▶ Kinh doanh chuyên nhưng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyên nhưng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Nhóm Công ty cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác.
- ▶ Kinh doanh dịch vụ môi giới: bao gồm hoạt động cung cấp các dịch vụ tư vấn môi giới bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan.
- ▶ Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại các bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày:

	Đơn vị tính: VND				
	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ môi giới	Kinh doanh cho thuê bất động sản và hoạt động liên quan khác	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	3.007.988.271.881	333.461.726.181	90.486.909.323	-	3.431.936.907.385
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	447.739.164.223	30.816.198.580	33.966.051.900	(512.521.414.703)	-
Tổng doanh thu	3.455.727.436.104	364.277.924.761	124.452.961.223	(512.521.414.703)	3.431.936.907.385
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	250.212.482.596	177.744.367.871	(132.474.305)	-	427.824.376.162
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)					204.694.293.552
Lợi nhuận thuần trước thuế					632.518.669.714
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(179.551.411.982)
Lợi nhuận thuần sau thuế					<u>452.967.257.732</u>
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	4.544.298.675.505	221.927.023.086	924.335.263.625	-	5.690.560.962.216
Tài sản không phân bổ (**)	-	-	-	1.139.080.497.159	1.139.080.497.159
Tổng tài sản	4.544.298.675.505	221.927.023.086	924.335.263.625	1.139.080.497.159	6.829.641.459.375
Công nợ bộ phận	1.100.377.970.062	50.579.615.093	175.107.976.710	-	1.326.065.561.865
Công nợ không phân bổ (***)	-	-	-	2.510.776.130.858	2.510.776.130.858
Tổng công nợ	1.100.377.970.062	50.579.615.093	175.107.976.710	2.510.776.130.858	3.836.841.692.723
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành tài sản cố định	-	-	-	5.395.707.346	5.395.707.346
Tài sản cố định hữu hình	-	-	-	122.883.812.178	122.883.812.178
Khấu hao	-	-	-	10.284.781.165	10.284.781.165

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau (tiếp theo):

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày:

	Đơn vị tính: VND			
	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản và hoạt động liên quan khác	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu				
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	1.862.981.502.587	58.655.265.829	-	1.921.636.768.416
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	44.924.000.000	1.142.084.586	(46.066.084.586)	-
Tổng doanh thu	1.907.905.502.587	59.797.350.415	(46.066.084.586)	1.921.636.768.416
Kết quả				
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	327.015.224.597	46.448.754.151		373.463.978.748
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)				269.046.148.331
Lợi nhuận thuần trước thuế				642.510.127.079
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(149.281.930.894)
Lợi nhuận thuần sau thuế				493.228.196.185
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	6.017.999.521.705	789.385.426.489	-	6.807.384.948.194
Tài sản không phân bổ (**)	-	-	746.730.933.423	746.730.933.423
Tổng tài sản	6.017.999.521.705	789.385.426.489	746.730.933.423	7.554.115.881.617
Công nợ bộ phận				
Công nợ bộ phận	2.309.691.671.445	3.762.779.087	-	2.313.454.450.532
Công nợ không phân bổ (***)	-	-	2.663.085.645.561	2.663.085.645.561
Tổng công nợ	2.309.691.671.445	3.762.779.087	2.663.085.645.561	4.976.540.096.093
Các thông tin bộ phận khác				
Chi phí hình thành tài sản cố định	-	-	2.109.707.259	2.109.707.259
Tài sản cố định hữu hình	-	-	12.851.209.258	12.851.209.258
Khấu hao	-	-	3.304.725.979	3.304.725.979

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

- (*) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, thu nhập khác và chi phí khác.
- (**) Tài sản không phân bổ bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, đầu tư tài chính ngắn hạn, các khoản phải thu khác, tài sản cố định vô hình, tài sản cố định hữu hình, các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và tài sản thuê thu nhập hoãn lại.
- (***) Công nợ không phân bổ bao gồm thuế và các khoản phải nộp nhà nước, phải trả công nhân viên, các quỹ khen thưởng phúc lợi, thuế hoãn lại phải trả, một số khoản phải trả khác, một số khoản chi phí lãi vay trích trước và các khoản vay.

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết về đầu tư góp vốn

Đơn vị tính: VND

STT	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Nhóm Công ty		Cam kết góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019
			Số tiền	%	
1	Công ty BT Hà Đông	346.000.000.000	173.000.000.000	50	126.923.721.070
TỔNG CỘNG			173.000.000.000		126.923.721.070

Các cam kết liên quan đến chi phí đầu tư phát triển các dự án bất động sản

Nhóm Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Nhóm Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 ước tính là 64,5 tỷ VND.

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Nhóm Công ty là bên đi thuê

Nhóm Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê mặt bằng, thuê phương tiện vận chuyển theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	8.560.249.661	1.871.673.434
Trên 1 – 5 năm	11.588.047.289	3.624.090.040
Trên 5 năm	37.612.026.868	38.517.429.239
TỔNG CỘNG	57.760.323.818	44.013.192.713

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Nhóm Công ty là bên cho thuê

Nhóm Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết hợp đồng cho thuê bất động sản, cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	33.011.310.143	2.864.819.456
Trên 1 - 5 năm	96.247.376.576	6.596.506.752
Trên 5 năm	86.679.314.549	5.860.470.000
TỔNG CỘNG	215.938.001.268	15.321.796.208

Các cam kết khác

Cam kết theo các hợp đồng, thỏa thuận nguyên tắc đầu tư

Theo thỏa thuận nguyên tắc số 2304 ký ngày 23 tháng 4 năm 2019 giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp, Nhóm Công ty cam kết góp vốn đầu tư cho Dự án Khu đô thị sinh thái Tây Nam, Bà Rịa - Vũng Tàu với tổng giá trị vốn góp là 325,08 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản cam kết còn lại theo hợp đồng Nhóm Công ty phải thanh toán là 172,93 tỷ VND.

Theo hợp đồng số 215/HĐHTĐT/2018/HQC-HP ký ngày 29 tháng 5 năm 2018 giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp, Nhóm Công ty cam kết hợp tác đầu tư thực hiện Dự án "Trung tâm du lịch Hàm Tiến - Mũi Né" với doanh nghiệp này. Theo đó, Nhóm Công ty sẽ tiến hành chuyển tiền theo cam kết với tổng giá trị là 388 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, giá trị khoản tiền Nhóm Công ty còn cam kết thanh toán là 54 tỷ VND.

Theo hợp đồng số 224/2019/HĐHTĐT ký ngày 9 tháng 12 năm 2019 giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp, hai bên sẽ hợp tác góp vốn đầu tư để thực hiện Dự án Khu đô thị mới tại thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, Nhóm Công ty sẽ góp số tiền tối đa là 500 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty còn phải góp số tiền là 150 tỷ VND.

Theo thỏa thuận hợp tác 203/2019/TTHT/HP-PA ký ngày 23 tháng 12 năm 2019 giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp về việc hợp tác đầu tư xây dựng 11.409,6 m² đất ở đô thị thuộc Dự án tại phường 1, phường 3 - thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị. Nhóm Công ty sẽ góp với tỷ lệ 50% trên tổng mức đầu tư dự kiến là 239 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty còn phải góp số tiền là 109,5 tỷ VND.

Theo hợp đồng số 28/HĐHT/HANHUD-HPL ký ngày 17 tháng 12 năm 2019 giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện đặt cọc tiêu triển khai kinh doanh và được quyền mua/nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các khu biệt thự và khu nhà liền kề tại Dự án Khu nhà ở Anh Dũng VI với tổng giá trị căn đặt cọc là 98,4 tỷ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty còn phải nộp 73,8 tỷ VND.

Cam kết theo thỏa thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án

Theo thỏa thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án số 07 và 08 ngày 8 tháng 5 năm 2019 giữa Nhóm Công ty và Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ cho dự án Khu đô thị mới phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ số tiền ký quỹ đợt hai Nhóm Công ty còn phải thanh toán là 59 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

Nhóm Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại các dự án bất động sản của Nhóm Công ty và một số ngân hàng mua cho các khách hàng mua căn hộ, biệt thự này vay, để thanh toán giá trị theo hợp đồng mua bất động sản. Theo thỏa thuận này, ngân hàng sẽ cho khách hàng vay để thanh toán tiền mua căn hộ, biệt thự tại các dự án bất động sản trên và Nhóm Công ty sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán lãi vay tương ứng với lãi suất của ngân hàng tại từng thời điểm. Để hỗ trợ khách hàng, Nhóm Công ty cho phép khách hàng thanh toán chậm so với tiến độ đã được thỏa thuận trong hợp đồng.

38. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và trên 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 ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Mã số	Khoản mục	Thuyết minh	Số trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT					
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	(i)	453.494.111.873	(16.355.465.698)	437.138.646.175
136	Phải thu ngắn hạn khác	(i), (iii), (iv)	692.878.498.212	7.355.465.698	700.233.963.910
141	Hàng tồn kho	(v), (vi), (xiii), (xvi)	1.160.948.437.913	2.533.745.855.366	3.694.694.293.279
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	(vii), (xv)	76.947.794	54.241.371.678	54.318.319.472
216	Phải thu dài hạn khác	(ii), (iv), (viii)	321.000.000.000	(260.637.663.724)	60.362.336.276
222	Nguyên giá – Tài sản cố định	(ix)	220.074.774.291	(198.041.794.609)	22.032.979.682
223	Giá trị khấu hao lũy kế	(ix)	(14.556.691.842)	5.374.921.418	(9.181.770.424)
228	Nguyên giá – Tài sản cố định vô hình	(xix)	62.469.802.950	(62.439.802.950)	30.000.000
231	Nguyên giá – Bất động sản đầu tư	(ix), (xxi)	595.258.378.773	152.219.314.609	747.477.693.382
232	Giá trị khấu hao lũy kế	(ix), (xvii)	(18.943.563.675)	(10.970.517.128)	(29.914.080.803)
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	(ii), (v), (xvi), (xix), (xxi)	2.259.009.398.986	(2.015.589.548.958)	243.419.850.028
252	Đầu tư vào công ty liên kết	(xiv)	464.182.401.159	(31.836.561.790)	432.345.839.369
261	Chi phí trả trước dài hạn	(vii)	58.326.600.128	(56.794.371.680)	1.532.228.448
268	Tài sản dài hạn khác	(iii), (viii)	-	330.000.000.000	330.000.000.000
269	Lợi thế thương mại	(xiii)	274.487.500.000	(274.487.500.000)	-
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	(x)	991.250.596.903	382.337.828.378	1.373.588.425.281
313	Thuế và các nghĩa vụ phải nộp Nhà nước	(xii), (xv), (xvii)	98.283.432.593	2.867.841.435	101.151.274.028
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	(vi)	85.068.527.314	156.386.306.948	241.454.834.262
319	Phải trả ngắn hạn khác	(ii), (xi)	289.231.904.803	110.976.279.190	400.208.183.993
320	Vay ngắn hạn	(xii)	617.316.306.840	54.423.232.877	671.739.539.717
332	Người mua trả tiền trước dài hạn	(x)	382.337.828.378	(382.337.828.378)	-
337	Phải trả dài hạn khác	(ii), (xi)	339.721.685.091	(110.976.279.190)	228.745.405.901
338	Vay dài hạn	(xii)	1.644.481.432.421	(76.911.035.766)	1.567.570.396.655
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	(xiii)	1.705.531.873	9.895.602.246	11.601.134.119
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	(xiii), (xiv), (xv), (xvii)	481.691.989.912	9.121.754.492	490.813.744.404

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Mã số	Khoản mục	Thuyết minh	Số trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT					
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	(xx), (xviii)	2.019.623.990.873	(97.987.222.457)	1.921.636.768.416
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(xvii)	(1.525.775.265.443)	(5.127.532.535)	(1.530.902.797.978)
22	Chi phí tài chính	(xi)	(11.798.180.202)	(1.803.108.202)	(13.601.288.404)
25	Chi phí bán hàng	(xv), (xviii)	(34.516.629.221)	17.801.689.105	(16.714.940.116)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(xii), (xiii), (xviii)	(113.743.243.389)	61.035.942.441	(52.707.300.948)
31	Thu nhập khác	(xx)	20.571.536.641	70.000.000.000	90.671.536.641
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(xii), (xv), (xvii)	(143.791.012.051)	(2.961.454.070)	(146.752.466.121)
60	Lợi nhuận sau thuế		452.269.879.903	40.958.316.282	493.228.196.185

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

1	Lợi nhuận kế toán trước thuế	(xiii), (xiv), (xi), (xv), (xvii)	598.590.356.727	43.919.770.352	642.510.127.079
2	Khấu hao TSCĐ và BBSĐT	(xvii)	17.514.991.425	5.221.145.170	22.736.136.595
6	Chi phí lãi vay	(xii)	11.798.180.202	1.803.108.202	13.601.288.404
9	Tăng các khoản phải thu	(ii)	(326.763.816.372)	17.892.118.711	(308.871.697.661)
10	Tăng hàng tồn kho	(xiii)	(483.720.625.458)	(89.510.455.605)	(553.231.081.063)
11	Giảm các khoản phải trả	(vi), (xii)	(88.388.901.973)	14.551.316.015	(73.837.585.958)
12	Giảm các khoản trả trước	(xv)	98.016.082.360	(116.859.499.998)	(18.843.417.638)
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	(v), (xix)	(174.600.518.205)	122.982.499.149	(51.618.019.056)

- (i) Phân loại lại khoản phải thu từ tài khoản Phải thu ngắn hạn của khách hàng sang tài khoản Phải thu ngắn hạn khác.
- (ii) Phân loại lại các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh từ tài khoản Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang tài khoản Phải thu dài hạn khác và phân loại từ tài khoản phải trả ngắn hạn khác sang phải trả dài hạn khác.
- (iii) Phân loại khoản phải thu từ tài khoản Phải thu ngắn hạn khác sang tài khoản Tài sản dài hạn khác.
- (iv) Phân loại khoản phải thu từ tài khoản Phải thu dài hạn khác sang tài khoản Phải thu ngắn hạn khác.
- (v) Phân loại lại hàng tồn kho là bất động sản phát triển để bán từ tài khoản Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang Hàng tồn kho.
- (vi) Trích trước chi phí phát triển đối với các bất động sản đã chuyển nhượng và qua đó; hoàn nhập chi phí xây dựng cơ bản trên Hàng tồn kho và tăng Chi phí phải trả ngắn hạn.
- (vii) Phân loại lại Chi phí trả trước dài hạn sang Chi phí trả trước ngắn hạn.
- (viii) Phân loại lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư từ tài khoản Phải thu dài hạn khác sang tài khoản Tài sản dài hạn khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

- (ix) Phân loại lại Nguyên giá – Bất động sản đầu tư và Giá trị khấu hao lũy kế từ tài khoản Nguyên giá – Tài sản cố định và Giá trị khấu hao lũy kế.
- (x) Phân loại lại tiền nhận ứng trước của khách hàng từ tài khoản Người mua trả tiền trước dài hạn sang tài khoản Người mua trả tiền trước ngắn hạn.
- (xi) Phân loại lại khoản đặt cọc từ tài khoản Phải trả dài hạn khác sang tài khoản Phải trả ngắn hạn khác.
- (xii) Phân loại lại khoản Vay dài hạn đến hạn trả sang các khoản Vay ngắn hạn; hoàn nhập chi phí phát hành trái phiếu trong chi phí quản lý doanh nghiệp và phân bổ lại chi phí phát hành trái phiếu theo thời hạn trái phiếu vào chi phí tài chính.
- (xiii) Điều chỉnh lại ảnh hưởng của giao dịch mua Công ty HPH Nha Trang trên báo cáo tài chính hợp nhất là giao dịch mua một nhóm tài sản, không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh.
- (xiv) Điều chỉnh lại ảnh hưởng của giao dịch mua Công ty SEA Thuận Phước trên báo cáo tài chính hợp nhất.
- (xv) Điều chỉnh chi phí quảng cáo từ tài khoản Chi phí trả trước ngắn hạn vào Chi phí bán hàng.
- (xvi) Điều chỉnh chi phí dự án Cồn Tân Lập từ tài khoản Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang tài khoản Hàng tồn kho.
- (xvii) Điều chỉnh do ảnh hưởng của việc tách nguyên giá máy móc thiết bị trong tài khoản Bất động sản đầu tư và việc điều chỉnh giá trị hao mòn lũy kế tương ứng của các máy móc thiết bị này.
- (xviii) Phân loại lại chi phí quảng cáo và chi phí lương từ tài khoản Chi phí quản lý doanh nghiệp sang Chi phí bán hàng và giảm trừ hỗ trợ lãi suất vào doanh thu.
- (xix) Phân loại từ tài khoản Tài sản cố định vô hình sang Chi phí xây dựng cơ bản dở dang.
- (xx) Phân loại doanh thu sang thu nhập khác.
- (xxi) Phân loại từ tài khoản Bất động sản đầu tư sang Chi phí xây dựng cơ bản dở dang.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Nhóm Công ty đã thay đổi tên Công ty Hải Phát – Phú Yên, một công ty con, sang tên mới là Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Đồng Đô theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ nhất vào ngày 3 tháng 2 năm 2020. Cũng theo đó, vào ngày 4 tháng 2 năm 2020, Nhóm Công ty đã thực hiện việc góp vốn vào Công ty này với số tiền là 166,6 tỷ VND.

Không có sự kiện 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.



Tạ Thị Hoàn
Người lập



Phạm Huy Thông
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2020

