

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 60

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

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	Bổ 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 riêng 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 riêng của 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của 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 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 riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 20 tháng 3 năm 2020.

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

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

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty") được lập ngày 20 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 60 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính 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 riêng của 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng.

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.

30
TỶ
H
Y
C
T N
NH
HÀ M
KIỂM

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 34 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã trình bày lại một số khoản mục trên bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính riêng 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 riêng của 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 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 RIÊNG
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		2.677.168.511.418	5.085.194.488.922
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	354.796.374.936	410.042.102.868
111	1. Tiền		301.499.360.614	348.042.102.868
112	2. Các khoản tương đương tiền		53.297.014.322	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		830.423.010.527	1.303.169.882.164
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	393.286.729.758	417.121.996.464
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	89.963.890.638	201.281.183.276
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	377.172.390.131	684.766.502.424
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(30.000.000.000)	-
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.271.950.298.071	3.249.583.156.765
141	1. Hàng tồn kho		1.271.950.298.071	3.249.583.156.765
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		21.138.238.649	77.399.547.125
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	21.138.238.649	54.241.371.678
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	1.798.635.811
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	21.359.539.636

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		4.362.152.393.470	2.526.182.693.348
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	8	89.794.065.276	60.362.336.276
216	1. Phải thu dài hạn khác		89.794.065.276	60.362.336.276
220	II. Tài sản cố định		6.142.909.202	9.284.859.446
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	6.142.909.202	9.284.859.446
222	Nguyên giá		18.270.045.745	17.954.979.682
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.127.136.543)	(8.670.120.236)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		30.000.000	30.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(30.000.000)	(30.000.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	437.796.188.156	190.908.625.835
231	1. Nguyên giá		449.479.257.381	198.041.794.609
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(11.683.069.225)	(7.133.168.774)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	6.698.994.270	135.157.567.078
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		6.698.994.270	135.157.567.078
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	3.322.751.033.300	1.798.980.531.037
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	2.805.599.534.370	1.240.748.893.381
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.2	402.071.498.930	431.683.176.348
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	115.080.000.000	126.548.461.308
260	VI. Tài sản dài hạn khác		498.969.203.266	331.488.773.676
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	12.819.203.266	1.488.773.676
268	2. Tài sản dài hạn khác	12	486.150.000.000	330.000.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.039.320.904.888	7.611.377.182.270

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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		4.199.663.464.264	5.058.241.442.592
310	I. Nợ ngắn hạn		2.665.630.075.094	3.262.292.376.161
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	390.707.885.365	373.502.783.512
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	293.857.841.888	1.373.588.425.281
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	158.616.452.333	100.997.438.553
314	4. Phải trả người lao động		3.578.732.192	3.351.912.493
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	304.264.838.314	241.454.834.262
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	624.626.590.956	486.104.493.639
320	7. Vay ngắn hạn	22	868.859.569.211	671.736.039.717
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	21.118.164.835	11.556.448.704
330	II. Nợ dài hạn		1.534.033.389.170	1.795.949.066.431
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	391.834.574.677	228.378.669.776
338	2. Vay dài hạn	22	1.142.198.814.493	1.567.570.396.655
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.839.657.440.624	2.553.135.739.678
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	2.839.657.440.624	2.553.135.739.678
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		778.707.590.624	492.185.889.678
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế/(lũ) lũy kế đến cuối năm trước		479.312.538.547	(374.300.540)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		299.395.052.077	492.560.190.218
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.039.320.904.888	7.611.377.182.270

Tạ Thị Hoàn
Người lập

Phạm Huy Thông
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

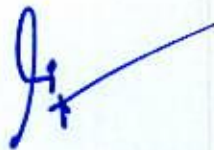
Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2020

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHI TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.522.160.952.173	1.947.680.359.916
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.522.160.952.173	1.947.680.359.916
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	26	(3.149.071.046.562)	(1.559.211.961.472)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		373.089.905.611	388.468.398.444
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	411.103.573.034	246.299.478.402
22	7. Chi phí tài chính	27	(130.763.137.154)	(13.601.286.404)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(114.148.746.847)	(11.798.180.202)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(94.082.806.517)	(15.073.299.816)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(108.252.928.491)	(51.477.855.276)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		451.094.606.483	554.615.435.350
31	11. Thu nhập khác	29	2.312.870.314	90.671.536.641
32	12. Chi phí khác	29	(3.150.778.307)	(1.649.274.024)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	29	(837.907.993)	89.022.262.617
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		450.256.698.490	643.637.697.967
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	(143.924.976.413)	(146.609.743.026)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		306.331.722.077	497.027.954.941



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 RIÊNG
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		450.256.698.490	643.637.697.967
02	Điều chỉnh cho các khoản: Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	13, 14	8.006.916.758	7.333.986.093
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	9	30.000.000.000	(39.000.000.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(411.103.573.034)	(243.978.421.836)
06	Chi phí lãi vay	27	130.763.137.154	13.601.286.404
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		207.923.179.368	381.594.548.628
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		805.811.317.789	(387.926.384.722)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		2.082.170.140.455	(388.801.923.996)
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(635.522.626.450)	(2.728.952.212)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		27.418.463.016	(15.730.825.041)
14	Tiền lãi vay đã trả		(223.121.076.899)	(11.798.180.202)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(110.441.228.731)	(113.293.856.387)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	23	(2.379.400.000)	(647.350.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		2.151.858.768.548	(539.332.923.932)
	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		(87.523.130.704)	(40.026.326.152)
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		(198.860.589.235)	(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		(2.158.770.672.774)	(190.864.852.507)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		430.000.000.000	263.260.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay		6.872.034.342	10.152.182.259
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.963.282.358.371)	(46.541.854)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		711.304.813.047	2.253.841.833.358
34	Tiền trả nợ gốc vay		(955.126.951.156)	(1.854.465.459.868)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(243.822.138.109)	399.376.373.490
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(55.245.727.932)	(140.003.092.296)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		410.042.102.868	550.045.195.164
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	354.796.374.936	410.042.102.868

Tạ Thị Hoàn
Người lập

Phạm Huy Thống
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 RIÊNG

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

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

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, 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, Công ty có 3 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

<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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

<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")	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 TNHH Một thành viên 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 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 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 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 17.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 17.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Công ty theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 20 tháng 3 năm 2020.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
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 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 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 riêng 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.

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 khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi 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 riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào 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 riêng khi phát sinh.

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng.

Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 7 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao 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 riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong 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 RIÊNG (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 Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.10 Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước 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 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 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào liên doanh

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.11 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 riêng 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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.14 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 Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản 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 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 trong năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi có Quyết định của Hội đồng Quản trị ("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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

3.16 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.17 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 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.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.19 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của 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.

Hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty sản xuất ra hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.20 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 Công ty nắm 100% vốn chủ sở hữu. Trong năm 2019, Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã 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 Công ty nắm 95,78% tỷ lệ sở hữu. Trong năm 2019, Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã 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, tổng hòa các dịch vụ liên quan đến bất động sản và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

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 Công ty nắm 50,5% tỷ lệ sở hữu. Trong năm 2019, Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã góp vốn với số tiền là 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.

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 Công ty nắm 100% tỷ lệ sở hữu. Tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 mua thêm phần vốn góp trong công ty con hiện hữu

Mua thêm phần vốn góp trong công ty HPH Nha Trang

Vào ngày 27 tháng 8 năm 2019, theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 01/2019/HĐCN 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%.

4.3 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, 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 riêng của Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	1.200.490.142	3.732.393.178
Tiền gửi ngân hàng	300.298.870.472	344.309.709.690
Các khoản tương đương tiền	53.297.014.322	62.000.000.000
TỔNG CỘNG	354.796.374.936	410.042.102.868

Các khoản tương đương tiền tại 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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
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 để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của 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 22).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 hoạt động chuyển nhượng bất động sản	258.070.568.480	372.348.117.893
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	130.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan	3.714.915.346	5.982.684.199
Phải thu từ các hoạt động khác	1.501.245.932	8.791.194.372
TỔNG CỘNG	393.286.729.758	417.121.996.464
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	373.196.653.879	416.289.438.924
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	20.090.075.879	832.557.540
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	246.968.908.046
<i>Dự phòng phải thu khó đòi (Thuyết minh số 9)</i>	(30.000.000.000)	-

(i) Sau kỳ, 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	89.935.370.638	201.252.663.276
- 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
- Liên doanh Công ty Cổ phần Thiết bị Xây dựng Sacoform và Công ty Cổ phần TSQ Techco	-	18.633.180.600
- Các đối tượng khác	50.652.621.423	103.603.713.814
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	28.520.000	28.520.000
TỔNG CỘNG	89.963.890.638	201.281.183.276

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

8. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Ngắn hạn:		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác và biên bản thỏa thuận (i)	360.000.000.000	626.000.000.000
Tạm ứng	301.482.439	24.454.327.385
Phải thu ngắn hạn khác	16.870.907.692	34.312.175.039
TỔNG CỘNG	377.172.390.131	684.766.502.424
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác ngắn hạn của các đối tác doanh nghiệp</i>	360.816.924.433	660.758.928.726
<i>Phải thu khác ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	16.355.465.698	24.007.573.698
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	-	-
Dài hạn:		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	60.362.336.276	60.362.336.276
Kỳ quỹ thực hiện dự án (iii)	29.431.729.000	-
TỔNG CỘNG	89.794.065.276	60.362.336.276
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác dài hạn của các đối tác doanh nghiệp</i>	89.794.065.276	60.362.336.276
<i>Phải thu khác dài hạn từ các bên liên quan</i>	-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	-	-
(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm:		
▶ Khoản góp vốn 350 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa 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 Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích góp vốn thực hiện dự án đầu tư xây dựng tại thành phố Đồng Hà, tỉnh Quảng Trị.		
(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là các khoản phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty với các đối tác khác liên quan đến việc vận hành các cầu phân 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 kỳ quỹ theo thỏa thuận kỳ 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.		

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

9. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
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
TỔNG CỘNG	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000

10. 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	115.283.689.417	-	3.045.771.998.704	-
Hàng tồn kho khác	1.000.094.854	-	230.379.854	-
TỔNG CỘNG	1.271.950.298.071	-	3.249.583.156.765	-

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, một số tài sản là hàng tồn kho của Dự án 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 khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồ Thành và Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Sở Giao dịch (Thuyết minh số 22).

11. 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	17.619.099.763	54.241.371.678
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ, biệt thự của khách hàng	3.519.138.886	-
TỔNG CỘNG	21.138.238.649	54.241.371.678
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa lớn	8.946.482.991	-
Chi phí bảo trì phần mềm trả trước	2.234.166.665	-
Công cụ, dụng cụ	1.638.553.610	1.488.773.676
TỔNG CỘNG	12.819.203.266	1.488.773.676

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

12. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
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.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VND</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)	284.918.181	14.932.974.546	2.737.086.955	17.954.979.682
Mua trong năm	-	-	315.066.063	315.066.063
Số cuối năm	284.918.181	14.932.974.546	3.052.153.018	18.270.045.745
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	284.918.181	3.070.978.182	1.318.033.331	4.673.929.694
Hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm (Trình bày lại)	(277.362.613)	(6.927.104.037)	(1.465.653.586)	(8.670.120.236)
Khấu hao trong năm	(7.555.568)	(2.913.623.833)	(535.836.906)	(3.457.016.307)
Số cuối năm	(284.918.181)	(9.840.727.870)	(2.001.490.492)	(12.127.136.543)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm (Trình bày lại)	7.555.568	8.005.870.509	1.271.433.369	9.284.859.446
Số cuối năm	-	5.092.246.676	1.050.662.526	6.142.909.202

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	<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)	6.940.122.514	163.337.295.772	27.764.376.323	198.041.794.609
XDCB hoàn thành trong năm	24.893.589.638	191.342.628.346	35.201.244.788	251.437.462.772
Phân loại lại	8.128.864.458	370.256.773	(8.499.121.231)	-
Số cuối năm	<u>39.962.576.610</u>	<u>355.050.180.891</u>	<u>54.466.499.880</u>	<u>449.479.257.381</u>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết	-	-	-	-
Hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm (Trình bày lại)	(198.888.153)	(4.422.498.670)	(2.511.781.951)	(7.133.168.774)
Khấu hao trong năm	(306.260.427)	(3.306.899.030)	(1.284.350.325)	(4.897.509.782)
Phân loại lại	(474.951.489)	(21.633.281)	496.584.770	-
Giảm khác	332.466.040	15.143.291	-	347.609.331
Số cuối năm	<u>(647.634.029)</u>	<u>(7.735.887.690)</u>	<u>(3.299.547.506)</u>	<u>(11.683.069.225)</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm (Trình bày lại)	<u>6.741.234.361</u>	<u>158.914.797.102</u>	<u>25.252.594.372</u>	<u>190.908.625.835</u>
Số cuối năm	<u>39.314.942.581</u>	<u>347.314.293.201</u>	<u>51.166.952.374</u>	<u>437.796.188.156</u>

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm các sàn thương mại và diện tích tầng thương mại thuộc các dự án bất động sản của 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 Công ty tại các ngân hàng TMCP (Thuyết minh số 22).

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

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, 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 các dự án Hải Phát Plaza cao tầng, Dự án Tuy Hòa – Phú Yên và Dự án Phú Hải của 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 của 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 Công ty.

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

16. 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 Tây Nam – An Khánh	2.710.530.145	2.412.676.055
Dự án Hải Phát Plaza cao tầng (*)	-	130.418.489.152
Các dự án khác	3.988.464.125	2.326.401.871
TỔNG CỘNG	<u>6.698.994.270</u>	<u>135.157.567.078</u>

(*) 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, Công ty đã hoàn thành xây dựng các cấu phần này để đưa vào sử dụng.

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

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 17.1)	2.805.599.534.370	-	2.805.599.534.370	1.240.748.893.381	-	1.240.748.893.381
- Công ty Châu Sơn	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000	709.298.893.381	-	709.298.893.381
- Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	680.000.000.000	-	680.000.000.000	-	-	-
- Công ty Hải Phát – Bình Thuận	600.000.000.000	-	600.000.000.000	-	-	-
- Công ty HPH Nha Trang	525.499.534.370	-	525.499.534.370	483.200.000.000	-	483.200.000.000
- Công ty IWG	100.000.000	-	100.000.000	-	-	-
- Công ty Bình Minh	-	-	-	48.250.000.000	-	48.250.000.000
- Công ty Hải Phát – Phú Yên	-	-	-	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 17.2)	402.071.498.930	-	402.071.498.930	431.683.176.348	-	431.683.176.348
- Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 ("Cienco 5")	300.245.220.000	-	300.245.220.000	300.245.220.000	-	300.245.220.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á ("Công ty Đại Đông Á")	55.750.000.000	-	55.750.000.000	55.750.000.000	-	55.750.000.000
- Công ty TNHH BT Hà Đông	46.076.278.930	-	46.076.278.930	27.387.956.348	-	27.387.956.348
- Công ty S.E.A Thuận Phước	-	-	-	48.300.000.000	-	48.300.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.3)	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	3.322.751.033.300	-	3.322.751.033.300	1.798.980.531.037	-	1.798.980.531.037

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

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

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

17.1 Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	Tỷ lệ sở hữu đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Châu Sơn (i)	100	100
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	95,78	-
Công ty Hải Phát – Bình Thuận	100	-
Công ty HPH Nha Trang	78	75
Công ty IWG	50,5	-
Công ty Bình Minh (ii)	-	77,2
Công ty Hải Phát – Phú Yên	100	-

(i) Trong năm, Công ty Châu Sơn đã tăng vốn điều lệ từ 720 tỷ VND lên 1.000 tỷ VND. Vào ngày 27 tháng 11 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn góp này.

(ii) Vào ngày 27 tháng 12 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp trong Công ty Bình Minh như được trình bày ở Thuyết minh số 4.

17.2 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 kỹ 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%

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

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

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

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 kỹ 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, 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 riêng của Công ty.

17.3 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, 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 riêng của Công ty.

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

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

18.1 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	364.223.219.876	364.223.219.876	337.483.458.532	337.483.458.532
- Liên doanh Công ty Cổ phần Thiết bị Xây dựng Sacofom và Công ty Cổ phần TSQ Techco	24.350.671.310	24.350.671.310	-	-
- Công ty Cổ phần TSQ Techco	14.332.163.010	14.332.163.010	59.705.952.267	59.705.952.267
- 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
- Phải trả ngắn hạn cho các đối tượng khác	302.047.269.646	302.047.269.646	252.738.372.207	252.738.372.207
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	26.484.665.489	26.484.665.489	36.019.324.980	36.019.324.980
TỔNG CỘNG	390.707.885.365	390.707.885.365	373.502.783.512	373.502.783.512

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm (Trình bày lại)	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	-	96.018.081.629	54.192.035.964	41.826.045.665
Thuế thu nhập doanh nghiệp	100.477.848.308	126.084.575.664	110.441.228.731	116.121.195.241
Thuế thu nhập cá nhân	519.590.245	9.821.217.436	9.671.596.254	669.211.427
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	-	2.532.695.270	2.532.695.270	-
TỔNG CỘNG	100.997.438.553	234.456.569.999	176.837.556.219	158.616.452.333

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

20. 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 xây dựng bất động sản và các chi phí khác	13.882.138.188	4.410.379.853
TỔNG CỘNG	304.264.838.314	241.454.834.262
<i>Trong đó</i>		
<i>Chi chi phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	304.264.838.314	241.264.949.331
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	-	189.884.931

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Ngắn hạn		
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i)	472.345.906.014	76.050.000.000
Quỹ bảo trì căn hộ (ii)	86.041.266.928	95.074.567.060
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
Phải trả tiền nhận đặt cọc theo hợp đồng cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	-	118.528.387.190
Thu hộ phải trả	24.741.675.000	42.600.775.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	31.602.299.848	36.769.420.314
	624.626.590.956	486.104.493.639
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	152.280.684.942	390.054.493.639
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	472.345.906.014	96.050.000.000
Dài hạn		
Phải trả theo hợp đồng ủy thác đầu tư (iii)	202.200.220.000	202.200.220.000
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (iv)	149.275.754.677	-
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	40.358.600.000	26.178.449.776
	391.834.574.677	228.378.669.776
TỔNG CỘNG		
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác</i>	189.634.354.677	26.178.449.776
<i>Phải trả dài hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	202.200.220.000	202.200.220.000

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm các khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty với các công ty con bao gồm Công ty HPH Nha Trang, Công ty Hải Phát - Bình Thuận và Công ty Châu Sơn.

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

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (ii) Đây là kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà.
- (iii) 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.
- (iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm các khoản nhận đặt cọc dài hạn 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY

Đơn vị tính: VND

	<u>Số đầu năm (Trình bày lại)</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Số cuối năm</u>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	457.312.806.840	457.312.806.840	205.103.703.954	478.845.518.735	183.570.992.059	183.570.992.059
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 22.1)	56.000.000.000	56.000.000.000	352.941.343.532	316.281.432.421	92.659.911.111	92.659.911.111
Trái phiếu (Thuyết minh số 22.2)	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 22.2)	-	-	592.628.666.041	-	592.628.666.041	592.628.666.041
TỔNG CỘNG	671.736.039.717	671.736.039.717	1.152.250.480.650	955.126.951.156	868.859.569.211	868.859.569.211
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	347.481.432.421	347.481.432.421	50.939.200.000	352.941.343.532	45.479.288.889	45.479.288.889
Trái phiếu (Thuyết minh số 22.2)	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	520.198.427.411	945.570.009.573	1.142.198.814.493	1.142.198.814.493

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1 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 chi 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 trị giá 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 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>			
TỔNG CỘNG	<u>138.139.200.000</u>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn</i>	<i>45.479.288.889</i>			
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>92.659.911.111</i>			

(ii) Tài sản thế chấp 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 thế chấp 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.

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Trái phiếu phát hành

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

					Đơn vị tính: VND
Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo	
Ngân hàng TNHH Indovina <i>Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	500.000.000.000 100.000.000.000	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	(iv)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí <i>Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	198.584.403.746 198.584.403.746	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	(v)	
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.	(vi)	
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB <i>Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	294.044.262.295 294.044.262.295	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	(vii)	
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	(viii)	
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	(ix)	
TỔNG CỘNG	<u>1.689.348.191.645</u>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	1.096.719.525.604				
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	592.628.666.041				

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 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 của các cá nhân 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 tòa nhà 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 tòa nhà The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

23. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số đầu năm	11.556.448.704	5.572.136.736
Trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 24)	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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND			
	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Trình bày lại)	Tổng cộng
Năm trước				
Số đầu năm	1.500.000.000.000	335.950.000.000	231.257.211.428	2.067.207.211.428
- Tăng vốn từ thặng dư	274.963.200.000	(274.963.200.000)	-	-
- Tăng vốn từ chia cổ tức	224.999.850.000	-	(224.999.850.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	497.027.954.941	497.027.954.941
- Trích quỹ 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	492.185.889.678	2.553.135.739.678
Năm nay				
Số đầu năm (Trình bày lại)	1.999.963.050.000	60.986.800.000	492.185.889.678	2.553.135.739.678
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	306.331.722.077	306.331.722.077
- Trích quỹ 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	778.707.590.624	2.839.657.440.624

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

24.2 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	-

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.3 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	<u>1.999.963.050.000</u>	<u>1.999.963.050.000</u>
Cổ tức bằng cổ phiếu đã chia	-	499.963.050.000

24.4 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố và đã trả trong năm		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức cho năm 2018: 10.000VND/cổ phiếu (2017: 10.000VND/cổ phiếu)	-	499.963.050.000
<i>Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đề ngày 29 tháng 3 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông của 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, 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 riêng này, Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý để thực hiện nghị quyết nêu trên.

24.5 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>	<i>199.996.305</i>	<i>199.996.305</i>

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

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

25. DOANH THU

25.1 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	3.522.160.952.173	1.947.680.359.916
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	3.455.727.436.104	1.908.482.459.810
Doanh thu từ hoạt động cho thuê và các dịch vụ khác	66.433.516.069	39.197.900.106
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	3.522.160.952.173	1.947.680.359.916
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	2.980.441.496.383	1.902.756.359.916
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	541.719.455.790	44.924.000.000

25.2 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)	404.231.538.692	236.147.296.143
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.872.034.342	10.152.182.259
TỔNG CỘNG	411.103.573.034	246.299.478.402

(i) Đây là lãi phát sinh từ các giao dịch chuyển nhượng các khoản đầu tư của Công ty trong năm (Thuyết minh số 17).

26. 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	3.099.733.485.549	1.512.656.802.323
Giá vốn từ hoạt động cho thuê và các dịch vụ khác	49.337.561.013	46.555.159.149
TỔNG CỘNG	3.149.071.046.562	1.559.211.961.472

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

27. 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	114.148.746.847	11.798.180.202
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	16.614.390.307	1.803.106.202
TỔNG CỘNG	130.763.137.154	13.601.286.404

28. 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	86.016.440.714	-
- Chi phí quảng cáo, khuyến mãi	4.470.164.089	10.185.533.352
- Chi phí nhân viên	3.573.245.550	4.434.096.363
- Chi phí bán hàng khác	22.956.164	453.670.101
	94.082.806.517	15.073.299.816
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên	41.002.743.658	32.674.435.044
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.752.961.576	44.820.670.944
- Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	30.000.000.000	(39.000.000.000)
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	12.497.223.257	12.982.749.288
	108.252.928.491	51.477.855.276
TỔNG CỘNG	202.335.735.008	66.551.155.092

29. 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	2.312.870.314	90.671.536.641
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 từ bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	2.164.715.768	1.447.236.653
Thu nhập khác	148.154.546	944.879.599
	3.150.778.307	1.649.274.024
Chi phí khác		
Tiền phạt chậm nộp thuế	2.010.891.844	1.231.369.898
Chi phí khác	1.139.886.463	417.904.126
	(837.907.993)	89.022.262.617
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC THUẬN		

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

30. 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	995.795.492.916	2.037.306.990.304
Chi phí dịch vụ mua ngoài	159.899.550.655	51.993.300.322
Chi phí nhân công	44.575.989.208	37.108.531.407
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	8.006.916.758	7.333.986.093
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.746.819.465	1.998.565.569
Chi phí khác	36.444.019.935	14.671.930.850
TỔNG CỘNG	<u>1.247.468.788.937</u>	<u>2.150.413.304.545</u>

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty 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 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 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	143.924.976.413	146.609.743.026
TỔNG CỘNG	<u>143.924.976.413</u>	<u>146.609.743.026</u>

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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:	450.256.698.490	643.637.697.967
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	90.051.339.698	128.727.539.593
<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
Các khoản phạt	574.397.643	49.457.158
Chi phí khấu hao không được trừ	496.389.778	496.389.778
Chi phí thuế TNDN	<u>143.924.976.413</u>	<u>146.609.743.026</u>

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn	600.000.000.000	-
		Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	(593.500.000.000)	-
		Trả tiền quản lý vốn tập trung	7.100.000.000	-
		Doanh thu chuyển nhượng dự án	198.940.740.867	-
		Thu tiền chuyển nhượng dự án thông qua cân trừ với dòng tiền quản lý tập trung	213.715.241.154	-
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn	680.000.000.000	-
		Phải trả phí dịch vụ môi giới	(33.897.818.439)	-
		PHÍ dịch vụ môi giới đã trả	28.991.487.880	-
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn	290.701.106.619	156.000.000.000
		Góp vốn điều lệ thông qua bù trừ công nợ	-	153.298.893.381
		Doanh thu bán bất động sản	248.798.423.356	44.924.000.000
		Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	(27.000.000.000)	-
		Phải trả phí thuế mặt bằng	(7.338.830.002)	(1.256.293.044)
		Phải trả theo biên bản thỏa thuận	(5.377.920.087)	-
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	Phải trả tiền xây lắp	(115.391.984.989)	(259.790.088.756)
		Tiền xây lắp đã trả	53.304.901.366	78.231.638.000
		Tiền xây lắp trả thông qua bù trừ công nợ	34.319.097.510	78.773.070.013
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 quản lý tòa nhà	(28.433.473.064)	(26.605.580.226)
		Phí dịch vụ quản lý tòa nhà đã trả	-	21.812.736.223
		Trả phí dịch vụ quản lý tòa nhà thông qua bù trừ công nợ	31.836.011.105	14.064.307.472

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

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên kết	Nhận đặt cọc mua sản thương mại	-	20.000.000.000
		Chuyển trả tiền đặt cọc mua sản thương mại	(20.000.000.000)	-
		Chuyển tiền góp vốn	-	4.150.000.000
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 HPH Nha Trang	Công ty con	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	(2.200.000.000)	(87.800.000.000)
		Hoàn trả tiền quản lý vốn tập trung	-	11.750.000.000
		Chi hộ phải thu	3.869.649.959	2.206.389.310
		Chi hộ đã thu thông qua góp vốn điều lệ	(6.780.000.000)	-
		Chi hộ đã thu thông qua bù trừ theo thỏa thuận	(5.588.852.832)	-
	Chuyển tiền góp vốn	-	90.300.000.000	
Công ty TNHH Một thành viên Bea Leasing	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Doanh thu bán bất động sản	93.980.291.587	-
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
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty cùng thành viên HĐQT	Phải thu theo thỏa thuận phân chia lợi ích	-	70.000.000.000
		Thu khoản phân chia lợi ích thông qua bù trừ công nợ	-	(53.644.534.302)
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)
		Đã trả tiền xây dựng	7.224.163.817	29.267.537.958

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

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

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

Trong năm, 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, 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.

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 Châu Sơn	Công ty con	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	15.073.137.151	-	
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 cho thuê	284.982.462	331.665.201	
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 thu tiền từ cung cấp dịch vụ	-	500.892.339	
TỔNG CỘNG			20.090.075.879	832.557.540	

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

32. 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 (Trình bày lại)</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	28.520.000	28.520.000
TỔNG CỘNG			28.520.000	28.520.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu theo biên bản thỏa thuận	16.355.465.698	16.355.465.698
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Phải thu tiền chi hộ	-	7.552.108.000
Công ty Bình Minh	Công ty con đến ngày 27 tháng 12 năm 2019	Phải thu khác	-	100.000.000
TỔNG CỘNG			16.355.465.698	24.007.573.698

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

32. 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 (Trình bày lại)</i>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)				
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Phí thuê mặt bằng phải trả Phải trả theo biên bản thỏa thuận	7.204.271.253 5.377.920.087	1.256.293.044 -
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con	Phí môi giới phải trả	4.906.330.559	-
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 quản lý tòa nhà	360.241.046	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
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 Môi trường và phát triển Đô Thị Hà Nội	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải trả phí dịch vụ	9.900.000	9.900.000
TỔNG CỘNG			26.484.665.489	36.019.324.980
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)				
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả tiền lãi vay	-	118.136.986
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Phải trả tiền lãi vay	-	71.747.945
TỔNG CỘNG			-	189.884.931

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

32. 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> <i>(Trình bày lại)</i>	
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)					
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	372.684.758.846	-	
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	72.661.147.168	76.050.000.000	
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	27.000.000.000	-	
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên kết	Phải trả tiền nhận đặt cọc	-	20.000.000.000	
TỔNG CỘNG			<u>472.345.906.014</u>	<u>96.050.000.000</u>	
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 21)					
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả tiền nhận đặt cọc	202.200.220.000	202.200.220.000	
TỔNG CỘNG			<u>202.200.220.000</u>	<u>202.200.220.000</u>	

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao HĐQT	7.888.905.000	4.467.764.723
Lương và thưởng	6.389.797.432	4.408.512.346
TỔNG CỘNG	14.268.702.432	8.876.277.069

Các lợi ích khác của các Giám đốc

Trong năm, 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 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 0 VND).

33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết về đầu tư góp vốn

STT	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của 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
2	Công ty IWG	5.000.000.000	2.525.000.000	50,5	2.425.000.000
3	Công ty Hải Phát - Phú Yên	250.000.000.000	250.000.000.000	100	250.000.000.000
	TỔNG CỘNG		425.525.000.000		379.348.721.070

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của 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.

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

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

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

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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	8.269.568.863	9.235.219.787
Từ 1 - 5 năm	33.078.275.452	33.078.275.452
Trên 5 năm	65.871.715.028	74.135.623.679
TỔNG CỘNG	107.219.559.343	116.449.118.918

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

Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết một số hợp đồng cho thuê mặt bằng, căn hộ và sản phẩm thương mại 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	13.419.562.271	890.721.956
Trên 1 - 5 năm	47.053.034.982	736.036.752
TỔNG CỘNG	60.472.597.253	1.626.758.708

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 Công ty và một đối tác doanh nghiệp, 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 Công ty còn 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 Công ty và một đối tác doanh nghiệp, 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, 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 Công ty còn cam kết thanh toán là 54 tỷ VND.

Theo hợp đồng số 224/2019/HĐHTĐT kí ngày 9 tháng 12 năm 2019 giữa 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, trong đó Công ty sẽ góp số tiền tối đa là 500 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty còn phải góp số tiền là 150 tỷ VND.

Theo thỏa thuận hợp tác 203/2019/TTHT/HP-PA kí ngày 23 tháng 12 năm 2019 giữa 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, 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, Công ty còn phải góp số tiền là 109,5 tỷ VND.

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

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

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

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 Công ty và một số ngân hàng cho các khách hàng mua căn hộ 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 tại các dự án bất động sản trên và 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, Công ty cho phép khách hàng thanh toán chậm so với tiến độ đã được thỏa thuận trong hợp đồng.

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 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, số tiền ký quỹ Công ty còn phải thanh toán là 59 tỷ VND.

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

34. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng của năm nay. Chi tiết như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>					
<i>Mã số</i>	<i>Khoản mục</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số trước điều chỉnh</i>	<i>Điều chỉnh</i>	<i>Số sau điều chỉnh</i>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG					
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	(i)	433.477.462.162	(16.355.465.898)	417.121.996.464
136	Phải thu ngắn hạn khác	(i), (ii), (iv), (xiv)	669.836.275.020	14.930.227.404	684.766.502.424
141	Hàng tồn kho	(ii), (v), (vi)	1.037.282.115.891	2.212.301.040.874	3.249.583.156.765
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	(vii), (xiii)	-	54.241.371.678	54.241.371.678
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)	215.996.774.291	(198.041.794.609)	17.954.979.682
223	Giá trị khấu hao lũy kế	(ix)	(14.045.041.654)	5.374.921.418	(8.670.120.236)
231	Nguyên giá – Bất động sản đầu tư	(ix)	-	198.041.794.609	198.041.794.609
232	Giá trị khấu hao lũy kế	(ix), (xv)	-	(7.133.168.774)	(7.133.168.774)
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	(ii), (v), (xiv)	2.259.009.398.986	(2.123.851.831.908)	135.157.567.078
261	Chi phí trả trước dài hạn	(vii)	58.283.145.356	(56.794.371.680)	1.488.773.676
268	Tài sản dài hạn khác	(iii), (viii)	-	330.000.000.000	330.000.000.000
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 khoản phải nộp Nhà nước	(xii), (xiii), (xv)	97.362.127.447	3.635.311.106	100.997.438.553
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)	375.128.214.449	110.976.279.190	486.104.493.639
320	Vay ngắn hạn	(xii)	617.312.806.840	54.423.232.877	671.736.039.717
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)	339.354.948.966	(110.976.279.190)	228.378.669.776
338	Vay dài hạn	(xii)	1.644.481.432.421	(76.911.035.766)	1.567.570.396.655
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(xii), (xv)	477.844.845.253	14.541.244.425	492.185.889.678

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

34. 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 HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG					
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	(xvi), (xvii)	2.045.667.582.373	(97.987.222.457)	1.947.680.359.916
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(xv)	(1.557.921.777.291)	(1.290.184.181)	(1.559.211.961.472)
22	Chi phí tài chính	(xii)	(11.798.180.202)	(1.803.106.202)	(13.601.286.404)
25	Chi phí bán hàng	(xiii), (xvi)	(32.874.988.921)	17.801.689.105	(15.073.299.816)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(xii), (xvi)	(83.401.297.717)	31.923.442.441	(51.477.855.276)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(xii), (xv), (xii), (xvii)	805.970.816.644	(51.355.381.294)	554.615.435.350
31	Thu nhập khác	(xvii)	20.671.536.641	70.000.000.000	90.671.536.641
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(xii), (xv)	(142.880.819.285)	(3.728.923.741)	(146.609.743.026)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	(xi), (xii), (xv)	482.112.259.976	14.915.694.965	497.027.954.941

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

1	Lợi nhuận kế toán trước thuế	(xiii), (xii), (xv)	624.993.079.261	18.644.618.706	643.637.697.967
2	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	(xv)	5.950.189.277	1.383.796.816	7.333.986.093
6	Chi phí lãi vay	(xii)	11.798.180.202	1.803.106.202	13.601.286.404
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(ii)	(332.075.015.037)	(55.851.369.685)	(387.926.384.722)
10	Tăng hàng tồn kho	(ii), (v), (vi)	(399.945.800.436)	11.143.876.440	(388.801.923.996)
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(vi), (xii)	(15.477.162.025)	12.748.209.813	(2.728.952.212)
12	Tăng chi phí trả trước	(xii)	(18.283.825.043)	2.553.000.002	(15.730.825.041)
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(ii), (v), (vi)	(47.601.087.858)	7.574.761.706	(40.026.326.152)

- (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 và Hàng tồn kho sang tài khoản Phải thu dài hạn khác và phân loại lại khoản đã thu từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh 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

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

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

- (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.
- (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 chi phí quảng cáo từ tài khoản Chi phí trả trước ngắn hạn vào Chi phí bán hàng.
- (xiv) Phân loại chi phí xây dựng Dự án Cồn Tân Lập từ tài khoản Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang Phải thu khác.
- (xv) 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.
- (xvi) Phân loại 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.
- (xvii) Phân loại doanh thu sang thu nhập khác.

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

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

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 Đông 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, 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 riêng của 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

