

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DỊCH VỤ  
TÀI CHÍNH HOÀNG HUY**

Cho kỳ kế toán Quý IV  
và lũy kế năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2020



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo tài chính hợp nhất	04 - 52
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07 - 08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 52

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2020.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0200117929 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 25 tháng 12 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 18 tháng 01 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Quận Lê Chân, TP. Hải Phòng.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Đỗ Hữu Hạ	Chủ tịch
Ông: Vũ Trọng Long	Thành viên HĐQT độc lập
Ông: Đỗ Hữu Hưng	Thành viên
Bà: Nguyễn Thị Hà	Thành viên
Bà: Phạm Hồng Dung	Thành viên
Bà: Phan Thị Phương Thủy	Thành viên HĐQT độc lập (Bổ nhiệm ngày 15 tháng 06 năm 2019)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Đỗ Hữu Hạ	Tổng Giám đốc
Bà: Trần Thị Hoàng Hà	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Đỗ Hữu Hậu	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Đỗ Hữu Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Bà: Hồ Thị Xuân Hòa	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Nguyễn Thị Tươi	Trưởng ban
Bà: Phan Thị Thu Hường	Thành viên
Ông: Nguyễn Hoàng Tùng	Thành viên

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

## **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/03/2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Đỗ Hữu Hạ**  
Tổng Giám đốc

Lập, ngày 29 tháng 04 năm 2020

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2020	01/04/2019
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.905.037.261.992</b>	<b>3.237.789.109.142</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>04</b>	<b>275.596.583.341</b>	<b>339.943.572.741</b>
111	1. Tiền		166.596.583.341	309.943.572.741
112	2. Các khoản tương đương tiền		109.000.000.000	30.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>05</b>	<b>1.317.367.975.781</b>	<b>763.022.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.317.367.975.781	763.022.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>425.613.576.556</b>	<b>288.897.354.629</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	06	110.319.748.509	60.536.842.821
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	07	108.878.120.597	218.461.492.540
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	08	208.453.713.155	9.899.019.268
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.038.005.705)	-
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>3.679.846.197.966</b>	<b>1.793.359.923.866</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.679.846.197.966	1.793.359.923.866
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>206.612.928.348</b>	<b>52.566.257.906</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	32.893.012.426	10.617.565.725
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		173.702.995.217	41.943.692.181
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	16.920.705	5.000.000

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2020	01/04/2019
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.754.177.600.062</b>	<b>3.072.164.336.171</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>81.871.014.551</b>	<b>78.868.569.529</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	29.059.681.716	25.956.733.704
222	- Nguyên giá		65.552.437.066	59.368.111.786
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(36.492.755.350)	(33.411.378.082)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	52.811.332.835	52.911.835.825
228	- Nguyên giá		56.429.385.890	56.329.385.890
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.618.053.055)	(3.417.550.065)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>730.794.778.878</b>	<b>666.907.911.227</b>
231	- Nguyên giá		789.546.060.149	711.854.094.231
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(58.751.281.271)	(44.946.183.004)
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>05</b>	<b>1.835.584.669.659</b>	<b>2.325.559.875.664</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.835.584.669.659	2.281.609.875.664
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	43.950.000.000
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>105.927.136.974</b>	<b>827.979.751</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	93.940.886.104	680.909.091
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36	111.152.930	147.070.660
269	3. Lợi thế thương mại	15	11.875.097.940	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.659.214.862.054</b>	<b>6.309.953.445.313</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2020	01/04/2019
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.954.447.712.494</b>	<b>1.820.998.400.864</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.848.760.132.506</b>	<b>761.806.202.927</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	282.030.901.623	31.366.278.482
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.025.237.575.112	436.222.370.865
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	29.317.955.216	22.587.044.005
314	4. Phải trả người lao động		-	72.217.517
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	39.108.954.280	3.063.194.929
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	4.574.318.866	7.353.616.278
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	748.882.641.716	196.477.091.190
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	719.470.189.630	64.526.793.598
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		137.596.063	137.596.063
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.105.687.579.988</b>	<b>1.059.192.197.937</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	511.822.308.453	505.126.848.935
339	2. Trái phiếu chuyển đổi	23	575.086.124.523	554.065.349.002
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36	18.779.147.012	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.704.767.149.559</b>	<b>4.488.955.044.449</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24</b>	<b>4.704.767.149.559</b>	<b>4.488.955.044.449</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.629.940.140.000	3.629.940.140.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.629.940.140.000	3.629.940.140.000
413	2. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		44.370.685.998	44.370.685.998
415	3. Cổ phiếu quỹ		(219.996.488.178)	(219.996.488.178)
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.130.637.641.200	1.013.947.092.896
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		753.617.589.310	731.664.686.343
421b	LNST chưa phân phối năm nay		377.020.051.890	282.282.406.553
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		119.815.170.539	20.693.613.733
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.659.214.862.054</b>	<b>6.309.953.445.313</b>

Hải Phòng, ngày 29 tháng 04 năm 2020

Người lập biểu



Bùi Thị Trà

Kế toán trưởng



Phùng Thị Thu Hương

Tổng Giám đốc



Đỗ Hữu Hạ

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán Quý IV năm tài chính 2019 và lũy kế từ 01/04/2019 đến 31/03/2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019	Từ 01/04/2019 đến 31/03/2020	Từ 01/04/2018 đến 31/03/2019
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	766.998.682.117	254.898.728.443	2.237.104.341.919	829.649.055.441
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27	-	-	-	822.921.000
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		766.998.682.117	254.898.728.443	2.237.104.341.919	828.826.134.441
11	4. Giá vốn hàng bán	28	584.156.550.582	173.464.213.544	1.496.020.208.234	577.089.286.533
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		182.842.131.535	81.434.514.899	741.084.133.685	251.736.847.908
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29	22.967.559.412	7.328.971.361	98.135.909.448	38.601.590.725
22	7. Chi phí tài chính	30	18.764.868.437	4.673.516.555	62.639.254.530	3.146.972.919
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		18.764.836.856	4.673.516.555	62.639.222.934	3.098.994.339
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		23.770.125.636	20.543.060.618	85.530.961.914	80.943.604.075
25	9. Chi phí bán hàng	31	8.593.828.606	1.825.636.701	55.899.034.980	11.745.808.079
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	10.211.535.383	3.638.531.552	36.690.842.356	30.521.004.392
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		192.009.584.158	99.168.862.070	769.521.873.182	325.868.257.318
31	12. Thu nhập khác	33	1.452.906.845	3.163.735.272	4.383.563.952	9.077.379.773
32	13. Chi phí khác	34	168.587.019	82.619.079	379.316.327	1.247.851.656
40	14. Lợi nhuận khác		1.284.319.826	3.081.116.193	4.004.247.625	7.829.528.117



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán Quý IV năm tài chính 2019 và lũy kế từ 01/04/2019 đến 31/03/2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
		Thuyết minh	Từ 01/01/2020 đến 31/03/2020	Từ 01/04/2019 đến 31/03/2020	Từ 01/04/2018 đến 31/03/2019
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		193.293.903.984	102.249.978.263	773.526.120.807
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	35	34.847.079.084	16.075.538.335	138.813.292.369
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	36	(339.211.127)	270.355.202	18.815.064.742
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>158.786.036.026</u>	<u>85.904.084.726</u>	<u>615.897.763.695</u>
61	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		158.633.271.464	85.802.534.870	615.366.645.679
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		152.764.562	101.549.856	531.118.016
					614.973.132

Người lập biểu

Bùi Thị Trà

Kế toán trưởng

Phùng Thị Thu Hương

Hải Phòng, ngày 29 tháng 04 năm 2020



Đỗ Hữu Hạ

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ 01/04/2019 đến 31/03/2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/04/2019	Từ 01/04/2018
			đến 31/03/2020	đến 31/03/2019
			VND	VND
			(Đã điều chỉnh)	
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		773.526.120.807	333.697.785.435
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(99.269.634.222)	(100.674.074.364)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		19.709.765.277	14.845.464.542
03	- Các khoản dự phòng		2.038.005.705	-
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(18.712.511)	18.466
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(183.637.915.626)	(118.618.551.711)
06	- Chi phí lãi vay		62.639.222.934	3.098.994.339
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		674.256.486.585	233.023.711.071
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(246.033.480.298)	(148.636.654.125)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(1.894.567.510.193)	(1.006.795.193.386)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.359.532.614.162	743.832.528.797
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(21.620.506.112)	(10.449.847.453)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(41.618.447.413)	(3.098.994.339)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(133.464.583.480)	(58.832.278.747)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(2.518.641.300)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(303.515.426.749)	(253.475.369.482)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(6.284.325.280)	85.985.104.943
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.946.154.175.781)	(1.582.631.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.391.808.200.000	1.312.244.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(183.737.975.003)	-
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		574.706.175.000	225.432.000.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		66.470.979.501	37.252.887.861
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(103.191.121.563)	78.282.992.804
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		90.000.000.000	44.370.685.998
33	2. Tiền thu từ đi vay		1.145.070.189.630	855.169.318.288
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(490.126.793.598)	(279.182.814.888)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(402.602.549.631)	(300.280.829.400)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		342.340.846.401	320.076.359.998

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ 01/04/2019 đến 31/03/2020  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã CHỈ TIÊU số	Thuyết minh	Từ 01/04/2019 đến 31/03/2020	Từ 01/04/2018 đến 31/03/2019 (Đã điều chỉnh)
		VND	VND
50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(64.365.701.911)	144.883.983.320
60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		339.943.572.741	195.059.607.887
61 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		18.712.511	(18.466)
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm	04	<u>275.596.583.341</u>	<u>339.943.572.741</u>

Hải Phòng, ngày 29 tháng 04 năm 2020

Người lập biểu

Bùi Thị Trà

Kế toán trưởng

Phùng Thị Thu Hương

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Đỗ Hữu Hạ

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Từ 01/04/2019 đến 31/03/2020

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0200117929 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 25 tháng 12 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 18 tháng 01 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Quận Lê Chân, TP. Hải Phòng

Vốn điều lệ của Công ty là: 3.629.940.140.000 đồng; Tương đương 362.994.014 cổ phần; Mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### Lĩnh vực kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản và phương tiện vận tải.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; Chi tiết: Xây dựng và sửa chữa công trình giao thông;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Sản xuất thân xe có động cơ; Rơ moóc và bán rơ moóc;
- Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe có động cơ và động cơ xe;
- Sản xuất xe có động cơ; Chi tiết: Sản xuất xe có động cơ, rơ moóc và bán rơ moóc;
- Sản xuất mô tô, xe máy;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Chuẩn bị mặt bằng; Chi tiết: San lấp mặt bằng;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác; Chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Bán lẻ ô tô con (loại 12 chỗ ngồi trở xuống);
- Đại lý ô tô và xe có động cơ khác;
- Vận tải hành khách đường bộ khác; Chi tiết: Vận tải hành khách bằng xe khách nội tỉnh, liên tỉnh; Vận tải hành khách bằng ô tô theo tuyến cố định và theo hợp đồng;
- Xây dựng nhà các loại; Chi tiết: Xây dựng, sửa chữa nhà các loại;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động tư vấn quản lý; Chi tiết: Tư vấn quản lý dự án (Nhóm C);
- Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

- Trong năm, Dự án Hoàng Huy Riverside và Gold Tower đã nghiệm thu, bàn giao cho khách hàng dẫn tới Doanh thu bán hàng, Giá vốn hàng bán, Chi phí bán hàng và Thành phẩm bất động sản của Công ty tăng mạnh so với năm trước.
- Trong năm, Công ty đã thực hiện thoái vốn tại một số Công ty liên kết và đầu tư khác. Chi tiết tại Thuyết minh số 4.

### Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2020 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần - Tập đoàn Bất động sản CRV <sup>(1)</sup>	Thành phố Hà Nội	91,74%	91,74%	Đầu tư bất động sản
Công ty Cổ phần Xây Dựng Thịnh Hiệp	Thành phố Hải Phòng	95,84%	95,84%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần Xây Dựng Địa ốc Thịnh Phát	Thành phố Hải Phòng	96,33%	96,33%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu <sup>(2)</sup>	Thành phố Hải Phòng	99,98%	99,98%	Đầu tư xây dựng

- Thông tin về tái cấu trúc tập đoàn: xem chi tiết tại Thuyết minh số 3.

## 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### 2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/04 và kết thúc vào ngày 31/03 năm sau. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

- Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu: Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con tại thời điểm trước và sau khi huy động thêm vốn.

## 2.4. Công cụ tài chính

*Ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

## 2.5. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: Là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: Là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: Là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ: Là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

## 2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, 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.

## 2.7. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

## 2.8. Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết* mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”.

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

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

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: Nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.9. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được Công ty căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## 2.10. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân sau mỗi lần nhập.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.11. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 26 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Các tài sản khác	5 - 10 năm
- Quyền sử dụng đất có thời hạn	30 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao
- Phần mềm quản lý	08 năm



## 2.12. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- |                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc    | 10 - 44 năm          |
| - Quyền sử dụng đất lâu dài | Không trích khấu hao |

## 2.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

## 2.14. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

## 2.15. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, Công ty thực hiện kế toán cho BCC, ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của mình.

## 2.16. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

## 2.17. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

## 2.18. Các khoản vay

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

## 2.19. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## 2.20. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

## 2.21. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

## 2.22. Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, khi phát hành trái phiếu chuyển đổi, Công ty tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ (nợ gốc) và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi. Phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất đi vay phổ biến trên thị trường tại thời điểm phát hành trái phiếu và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi.

## 2.23. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu (cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi) phát sinh khi Công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi trừ đi giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân quyền.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

## 2.24. Doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

### *Doanh thu cho thuê hoạt động*

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm Doanh thu cho thuê nhà xưởng và tài sản cố định khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

#### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

### **2.25. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Giảm giá hàng bán.

Các khoản giảm giá hàng bán phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

### **2.26. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

### **2.27. Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

### **2.28. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

#### **a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

#### **b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2020.

## 2.29. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

## 2.30. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 2.31. Thông tin bộ phận

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

## 3. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

### 3.1. Mua Công ty

Vào ngày 04/11/2019, Công ty đã mua 99,98% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu, một Công ty cổ phần được thành lập theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0201804755 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 18 tháng 08 năm 2017 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau đó. Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu là xây dựng và kinh doanh bất động sản. Công ty mua cho mục đích mở rộng kinh doanh.

Giá trị hợp lý của các tài sản, nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu vào ngày hợp nhất kinh doanh, lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh như sau:

Diễn giải	Giá trị ghi sổ tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát	Các điều chỉnh theo giá trị hợp lý (a)	Giá trị hợp lý tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát
			VND
<b>Tài sản</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	24.620.344.997	-	24.620.344.997
Tài sản ngắn hạn khác	5.753.622.364	-	5.753.622.364
Bất động sản đầu tư	69.610.729.825	-	69.610.729.825
Tài sản dài hạn khác	-	95.912.699.199	95.912.699.199
<b>Cộng Tài sản</b>	<b>99.984.697.186</b>	<b>95.912.699.199</b>	<b>195.897.396.385</b>
<b>Nợ phải trả</b>			
Nợ phải trả ngắn hạn	-	-	-
Nợ dài hạn	-	-	-
<b>Cộng Nợ phải trả</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng giá trị tài sản thuần</b>	<b>99.984.697.186</b>		<b>195.897.396.385</b>
Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát		19.182.540	39.179.479
<b>Tổng giá trị tài sản thuần tương ứng lợi ích của Tập đoàn (99,98%)</b>			<b>195.858.216.906</b>
<b>Tổng giá phí của khoản đầu tư này</b>			<b>208.358.320.000</b>
<b>Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 15)</b>			<b>12.500.103.094</b>

(a) Các điều chỉnh theo giá trị hợp lý tại ngày Tập đoàn đạt quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu bao gồm:  
- Đánh giá tăng thêm giá trị của lợi thế quyền thuê đất 95,9 tỷ đồng, tài sản thuần tăng thêm 95,9 tỷ đồng.

### 3.2. Không góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần - Tập đoàn Bất động sản CRV dẫn đến giảm tỷ lệ kiểm soát

Công ty Cổ phần - Tập đoàn Bất động sản CRV (tiền thân là Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt) đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 1.000.000.000.000 đồng lên 1.090.000.000.000 đồng theo Quyết định của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2020/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 17/03/2020. Đến ngày 03/04/2020, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102003419.

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài Chính Hoàng Huy không góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần - Tập đoàn Bất động sản CRV dành quyền ưu tiên mua 8.999.730 cổ phần cho Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy dẫn đến tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ kiểm soát giảm từ 99,997% xuống 91,74%.

## 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2020	01/04/2019
	VND	VND
Tiền mặt	2.487.116.126	12.200.815.349
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	164.109.467.215	297.742.757.392
Các khoản tương đương tiền	109.000.000.000	30.000.000.000
	<b>275.596.583.341</b>	<b>339.943.572.741</b>

Tại ngày 31/03/2020, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng có giá trị 109.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5%/năm đến 5,8%/năm.

## 5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2020		01/04/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	1.317.367.975.781	-	763.022.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.317.367.975.781	-	763.022.000.000	-
	<b>1.317.367.975.781</b>	<b>-</b>	<b>763.022.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Tại ngày 31/03/2020, các khoản đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng có giá trị 1.317.367.975.781 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 6,3%/năm đến 7,5%/năm.

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

b) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Địa chỉ	31/03/2020		01/04/2019(Đã điều chỉnh)		Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>					
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Lâm Hậu <sup>(1)</sup>	-	-	47,50%	47,50%	274.430.157.886
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Hà	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	320.552.806.527
- Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Trường Giang	48,00%	48,00%	48,00%	48,00%	136.653.570.634
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quốc tế Vinh Quang <sup>(2)</sup>	-	-	45,00%	45,00%	254.536.086.633
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	40,24%	40,24%	40,24%	40,24%	1.295.437.253.984
					<u><u>2.281.609.875.664</u></u>
					<u><u>1.835.584.669.659</u></u>

(1) Thực hiện Nghị quyết số 10/2019/NĐ-HĐQT ngày 01/10/2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Lâm Hậu cho bên mua với giá bán là 10.350 đồng/cổ phần. Theo đó, số tiền lãi 9.310.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 29).

(2) Thực hiện Nghị quyết số 09/2019/NĐ-HĐQT ngày 01/07/2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Vinh Quang cho 2 cá nhân với giá bán là 10.101 đồng/cổ phần (tương đương giá trị sổ sách tại báo cáo kiểm toán gần nhất). Theo đó, số tiền lãi 2.545.200.000 đồng từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 29).

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên doanh, liên kết trong năm: Xem thuyết minh 45.



c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/03/2020		01/04/2019(Đã điều chỉnh)	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoàng Hiệp <sup>(3)</sup>	-	-	43.950.000.000	-
	-	-	<b>43.950.000.000</b>	-

(3) Thực hiện Nghị quyết số 01/2019/NĐ-HĐQT ngày 09/05/2019, Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoàng Hiệp cho các nhà đầu tư khác với giá bán 10.205 đồng/cổ phần (tương đương giá trị sổ sách tại báo cáo kiểm toán gần nhất). Theo đó, số tiền lãi 900.975.000 đồng từ việc chuyển nhượng này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 29).

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

## 6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/03/2020		01/04/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
- Công ty Cổ phần Quản lý Nhà Golden Land	3.502.180.679	-	4.722.180.679	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Lâm Hậu	-	-	8.670.715.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Hà	-	-	33.945.500.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thành Nam	-	-	6.318.000.000	-
- Khách hàng mua bất động sản	48.478.753.842	-	5.587.270.286	-
- Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Phúc Hưng	5.662.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Thương mại Ô tô Hoàng Long	5.252.072.725	-	755.200.000	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Phương Bắc - HA	15.634.700.000	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	31.790.041.263	-	537.976.856	-
	<b>110.319.748.509</b>	<b>-</b>	<b>60.536.842.821</b>	<b>-</b>
<b>b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>				
	-	-	<b>48.958.032.500</b>	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)

## 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2020		01/04/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	52.000.000.000	-	116.337.776.200	-
- Công ty Cổ phần CDC Hà Nội	8.798.452.904	-	28.172.212.016	-
- Công ty Cổ phần Nam Hoàng Việt	-	-	23.407.736.928	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Bạch Đằng 234	-	-	4.778.402.010	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế HD	-	-	8.753.857.605	-
- Công ty TNHH Thành Trung	8.622.001.023	-	4.857.526.221	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nam Sơn	-	-	14.658.641.220	-
- Công ty TNHH Austdoor Miền Nam	-	-	1.200.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Nội thất Thủ đô	-	-	2.038.005.705	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Hưng Thịnh	10.707.183.825	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	28.750.482.845	(2.038.005.705)	14.257.334.635	-
	<b>108.878.120.597</b>	<b>(2.038.005.705)</b>	<b>218.461.492.540</b>	<b>-</b>

## 8. PHẢI NGẮN HẠN THU KHÁC

	31/03/2020		01/04/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Dự thu lãi tiền gửi	22.272.136.898	-	3.392.337.687	-
- Tạm ứng cho người lao động	46.810.099	-	289.848.103	-
- Phải thu Trung tâm phát triển quỹ đất Quận Ngô Quyền, TP. Hải Phòng <sup>(1)</sup>	2.979.498.272	-	6.000.000.000	-
- Phải thu Trung tâm phát triển quỹ đất Quận Lê Chân, TP. Hải Phòng <sup>(2)</sup>	150.919.201.285	-	-	-
- Phải thu Trung tâm phát triển quỹ đất quận Hồng Bàng, TP. Hải Phòng <sup>(3)</sup>	32.129.376.939	-	-	-
- Phải thu khác	106.689.662	-	216.833.478	-
	<b>208.453.713.155</b>	<b>-</b>	<b>9.899.019.268</b>	<b>-</b>

(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy tạm ứng kinh phí bồi thường, hỗ trợ di dời phục vụ Dự án Đầu tư Cải tạo, Xây dựng lại Chung cư cũ U1, U2, U3 Lê Lợi cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng. Kinh phí này sẽ được Trung tâm Phát triển Quỹ đất hoàn trả cho Công ty sau khi Kho bạc Nhà nước giải ngân kinh phí cho Trung tâm phát triển quỹ đất theo phương án đã được phê duyệt.

(2) Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy tạm ứng kinh phí bồi thường, hỗ trợ di dời phục vụ Dự án Hoàng Huy Commerce cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng. Kinh phí này sẽ được giảm trừ vào tiền sử dụng đất của các dự án khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

(3) Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy tạm ứng kinh phí bồi thường, hỗ trợ di dời phục vụ Dự án 2A Sở Dầu cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất Quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng. Kinh phí này sẽ được giảm trừ vào tiền sử dụng đất của các dự án khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

## 9. NỢ XẤU

	31/03/2020		01/04/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.038.005.705	-	2.038.005.705	2.038.005.705
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Nội thất Thủ đô	2.038.005.705	-	2.038.005.705	2.038.005.705
	<b>2.038.005.705</b>	<b>-</b>	<b>2.038.005.705</b>	<b>2.038.005.705</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	31/03/2020		01/04/2019 (Đã điều chỉnh)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>- Hàng tồn kho kinh doanh ô tô và phụ tùng ô tô</b>				
+ Nguyên liệu, vật liệu	1.931.866.932	-	1.870.333.532	-
+ Công cụ, dụng cụ	32.683.227	-	116.355.449	-
+ Thành phẩm	732.579.892.194	-	47.122.328.225	-
+ Hàng hóa	19.973.357.012	-	31.506.363.879	-
+ Hàng gửi bán	347.227.601.665	-	107.417.981.034	-
<b>- Hàng tồn kho kinh doanh bất động sản (*)</b>				
+ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.920.382.588.649	-	1.605.326.561.747	-
+ Thành phẩm bất động sản	657.718.208.287	-	-	-
	<b>3.679.846.197.966</b>	<b>-</b>	<b>1.793.359.923.866</b>	<b>-</b>

(\*) Chi tiết hàng tồn kho kinh doanh bất động sản như sau:

	31/03/2020		01/04/2019 (Đã điều chỉnh)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b>	<b>1.920.382.588.649</b>	<b>-</b>	<b>1.605.326.561.747</b>	<b>-</b>
- Tòa nhà N01 <sup>(1)</sup>	13.713.369.277	-	180.578.629.643	-
- Tòa nhà N02 <sup>(1)</sup>	30.121.878.113	-	30.121.878.113	-
- Tòa nhà Gold Tower <sup>(1)</sup>	480.358.702.659	-	299.843.315.884	-
- Dự án cải tạo chung cư cũ HH3, HH4 Đông Quốc Bình <sup>(2)</sup>	974.169.703.536	-	322.961.726.119	-
- Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại Chung cư cũ U1, U2, U3 Lê Lợi <sup>(3)</sup>	4.029.972.000	-	95.522.872.791	-
- Dự án Hoàng Huy Riverside tại Phường Thượng Lý, Quận Hồng Bàng <sup>(4)</sup>	67.817.413.122	-	629.118.957.635	-
- Dự án Hoàng Huy Mall tại Phường Kênh Dương, Hải Phòng <sup>(5)</sup>	328.040.313.743	-	38.623.001.614	-
- Dự án cải tạo chung cư cũ HH1, HH2 Đông Quốc Bình <sup>(6)</sup>	17.791.598.177	-	1.799.658.184	-
- Dự án đầu tư khác	4.339.638.022	-	6.756.521.764	-
<b>Thành phẩm bất động sản</b>	<b>657.718.208.287</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Toà nhà N01 <sup>(1)</sup>	145.660.124.961	-	-	-
- Dự án Hoàng Huy Riverside tại Phường Thượng Lý, Quận Hồng Bàng <sup>(4)</sup>	512.058.083.326	-	-	-
	<b>2.578.100.796.936</b>	<b>-</b>	<b>1.605.326.561.747</b>	<b>-</b>

(1) Chi phí sản xuất kinh doanh của các công trình thuộc Dự án tổ hợp Công trình hỗn hợp cao tầng tại Số 275 Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, gồm các thông tin cơ bản sau:

- Tên dự án: Trung tâm thương mại - Dịch vụ, Nhà ở Golden - Land Building;
- Địa điểm thực hiện dự án: Số 275 Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội;
- Mục đích xây dựng: Xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng đầu tư Trung tâm Thương mại - Dịch vụ, Nhà ở Golden - Land Building;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt (Nay là Công ty Cổ phần - Tập đoàn Bất động sản CRV);
- Nguồn vốn đầu tư: Đầu tư từ nguồn vốn tự có và nguồn vốn vay;
- Quy mô đầu tư dự án và thực trạng dự án:
  - + Tòa nhà Gold Tower: Diện tích xây dựng khoảng 2.352 m<sup>2</sup>, cao 33 tầng (chưa kể tầng tum) và 03 tầng kỹ thuật và để xe. Đến thời điểm 31/03/2020, dự án đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng. Phần chi phí dở dang tại thời điểm 31/03/2020 là chi phí của các căn hộ và trung tâm thương mại chưa bán, chưa bàn giao và chưa cho thuê.
  - + Tòa nhà N01: Gồm 03 công trình, trong đó có hai công trình cao 25 tầng và một công trình cao 27 tầng. Đến thời điểm 31/03/2020, dự án đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng. Phần chi phí dở dang tại thời điểm 31/03/2020 là Chi phí nhà mẫu và hạng mục và sàn.
  - + Tòa nhà N02: Xây dựng khu nhà ở cao tầng bàn giao cho Thành phố Hà Nội theo Quyết định số 153/2006/QĐ-UBND ngày 31/08/2006. Đến thời điểm 31/03/2020, dự án chưa triển khai. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng.

(2) Dự án cải tạo chung cư cũ HH3, HH4 Đồng Quốc Bình (tên đầy đủ Dự án cải tạo chung cư cũ xuống cấp nguy hiểm trên địa bàn thành phố Hải Phòng - Công trình Goldenland 5, xây dựng chung cư HH3-HH4 phường Đồng Quốc Bình, quận Ngô Quyền) tại Phường Đồng Quốc Bình, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng dưới hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyên giao (BT) có các thông tin chi tiết sau:

- Chủ đầu tư: UBND Thành phố Hải Phòng (đại diện ký kết hợp đồng là Sở Xây dựng Thành phố Hải Phòng);
- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy;
- Doanh nghiệp Dự án: Công ty Cổ phần Xây dựng Thịnh Hiệp;
- Tổng mức đầu tư dự án: 1.712.263.286.000 đồng;
- Thời gian thực hiện: Dự án bắt đầu thực hiện triển khai vào ngày 05/03/2018 và dự kiến hoàn thành sau 24 tháng kể từ ngày mặt bằng đã được đền bù, giải phóng và bàn giao cho nhà đầu tư;
- Tình trạng dự án đến 31/03/2020: Hai tòa chung cư HH3, HH4 có quy mô xây dựng 28 tầng + 1 tầng kỹ thuật + 1 tầng hầm. Cụ thể:
  - + Tầng hầm: Đã thi công xong các phần thô, lắp đặt thiết bị. Đang tiến hành hoàn thiện sơn Epoxy,...;
  - + Phần thân: Đã thi công xong phần thô, hoàn thiện 99%, đang tiến hành sửa chữa hoàn thiện, đang lắp đặt bàn bếp, cửa,...;
  - + Bên ngoài: Đã hoàn thiện xong;
  - + Khuôn viên xung quanh: Đã hoàn thiện xong;

(3) Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại Chung cư cũ U1, U2, U3 Lê Lợi tại Phường Máy Tơ, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng dưới hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyên giao (BT) bắt đầu triển khai từ tháng 04/2017 và đã hoàn thành bàn giao 2 toà nhà 6 tầng và 126 căn hộ, khu sân chơi và trồng cây xanh để Sở Xây dựng đưa vào sử dụng và tái định cư trở lại cho các hộ dân. Công trình đã được Ủy ban Nhân dân TP. Hải Phòng phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành. Đến thời điểm 31/03/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy và Sở Xây dựng TP. Hải Phòng đang làm thủ tục xác định lãi vay huy động vốn đầu tư trong phương án tài chính của Hợp đồng BT từ thời điểm 27/07/2018 đến ngày Ủy ban Nhân dân TP. Hải Phòng ban hành quyết định giao đất với số tiền 4.029.972.000 đồng.

(4) Dự án Bất động sản Hoàng Huy Riverside tại Phường Thượng Lý, Quận Hồng Bàng đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng phê duyệt chủ trương theo Quyết định số 557/QĐ-UBND ngày 16/03/2018 với các thông tin chi tiết sau:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy;
- Tổng mức đầu tư dự án: 1.064.000.000.000 đồng;
- Quyền sử dụng đất: Dự án được xây dựng trên quỹ đất BT đối ứng của Dự án cải tạo chung cư cũ HH3, HH4 Đồng Quốc Bình tại số 1 và số 8 đường Chi Lăng, Phường Thượng Lý, Quận Hồng Bàng, Thành phố Hải Phòng. Giá trị quyền sử dụng đất đã được ghi nhận vào Dự án là 194.378.605.000 đồng;
- Phương thức thực hiện dự án: hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (Xem thêm thuyết minh số );
- Thời gian thực hiện: Dự án bắt đầu thực hiện triển khai từ quý I/2018 và dự kiến hoàn thành vào quý II/2020;
- Tình trạng dự án đến 31/03/2020: Dự án đã cơ bản hoàn thành và đang bàn giao cho người mua nhà.

(5) Dự án đầu tư xây dựng Hoàng Huy Mall tại phường Kênh Dương, Hải Phòng đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng phê duyệt chủ trương đầu tư theo Quyết định số 558/QĐ-UBND ngày 16/03/2018 và Quyết định giao đất số 932/QĐ-UBND ngày 19/04/2019 với các thông tin chi tiết sau:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy;
- Tổng mức đầu tư dự án: 605.045.863.000 đồng;
- Quyền sử dụng đất: Dự án được xây dựng trên quỹ đất BT đối ứng của Dự án cải tạo, xây dựng lại Chung cư cũ U1, U2, U3 Lê Lợi.
- Thời gian thực hiện: Dự án bắt đầu chuẩn bị đầu tư từ quý I/2018 và dự kiến hoàn thành vào quý II/2020;
- Tình trạng dự án đến 31/03/2020: Dự án đã thực hiện đền bù, san lấp, giải phóng mặt bằng đồng thời phát sinh các chi phí như lập hồ sơ cấp phép, chi phí san lấp, làm hàng rào tôn, thi công ép cọc và hạ tầng... Đến nay đã hoàn thành khoảng 70% khối lượng công việc. Dự kiến đưa vào khai thác sử dụng từ tháng 6/2020.

(6) Dự án cải tạo chung cư cũ HH1, HH2 Đồng Quốc Bình (tên đầy đủ Dự án cải tạo chung cư cũ xuống cấp nguy hiểm trên địa bàn thành phố Hải Phòng - Công trình Goldenland 5, xây dựng chung cư HH1-HH2 phường Đồng Quốc Bình, quận Ngô Quyền) tại Phường Đồng Quốc Bình, Quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng dưới hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) với các thông tin chi tiết sau:

- Chủ đầu tư: Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng (đại diện ký kết hợp đồng là Sở Xây dựng Thành phố Hải Phòng);
- Tổng mức đầu tư dự án: 1.200.649.000.000 đồng;
- Thời gian thực hiện: Dự án bắt đầu thực hiện triển khai vào ngày 20/02/2019 và dự kiến hoàn thành sau 24 tháng kể từ ngày mặt bằng đã được đền bù, giải phóng và bàn giao cho nhà đầu tư;
- Tình trạng dự án đến 31/03/2020 cụ thể:
  - + Hoàn thành đổ bê tông đập nắp hầm, đạt 100% phần ngầm;
  - + Hoàn thành dán chống thấm mặt ngoài đến cốt -4.0, đạt 60%;
  - + Tòa HH1: Hoàn thành đổ bê tông sàn hầm và vách hầm trục B-A1, Hoàn thành đổ bê tông đài thang máy và các đài đơn, đạt 100% khối lượng phần ngầm;
  - + Khu vực bể Xử lý nước thải: Hoàn thành đập nắp bể và chống thấm vách bể, đạt 100%, đang lắp dựng cốp pha sàn tầng 1;
  - + Khu vực bể nước ngầm: Hoàn thành đập nắp bể và chống thấm vách bể, đạt 100%, đang lắp dựng cốp pha sàn tầng 1.

**II . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ dùng trong quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	40.629.493.601	2.210.114.096	15.150.190.636	1.302.403.953	75.909.500	59.368.111.786
- Mua trong năm	-	-	359.292.000	-	-	359.292.000
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	5.825.033.280	-	-	-	-	5.825.033.280
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>46.454.526.881</b>	<b>2.210.114.096</b>	<b>15.509.482.636</b>	<b>1.302.403.953</b>	<b>75.909.500</b>	<b>65.552.437.066</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	22.353.707.465	2.210.114.096	7.721.727.075	1.049.919.946	75.909.500	33.411.378.082
- Khấu hao trong năm	1.555.103.443	-	1.382.857.539	143.416.286	-	3.081.377.268
Số dư cuối năm	<b>23.908.810.908</b>	<b>2.210.114.096</b>	<b>9.104.584.614</b>	<b>1.193.336.232</b>	<b>75.909.500</b>	<b>36.492.755.350</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	18.275.786.136	-	7.428.463.561	252.484.007	-	25.956.733.704
Tại ngày cuối năm	<b>22.545.715.973</b>	<b>-</b>	<b>6.404.898.022</b>	<b>109.067.721</b>	<b>-</b>	<b>29.059.681.716</b>

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 10.819.311.808 đồng.

## 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	56.217.489.700	111.896.190	56.329.385.890
- Mua trong năm	-	100.000.000	100.000.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>56.217.489.700</b>	<b>211.896.190</b>	<b>56.429.385.890</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	3.305.653.875	111.896.190	3.417.550.065
- Khấu hao trong năm	198.836.323	1.666.667	200.502.990
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.504.490.198</b>	<b>113.562.857</b>	<b>3.618.053.055</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	52.911.835.825	-	52.911.835.825
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>52.712.999.502</b>	<b>98.333.333</b>	<b>52.811.332.835</b>

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 111.896.190 đồng.

(\*) Quyền sử dụng đất tại Công ty bao gồm Quyền sử dụng đất có thời hạn tại Km9, Quốc lộ 5 Xã Nam Sơn, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng phân bổ trong vòng 360 tháng và Quyền sử dụng đất lâu dài tại 116 Nguyễn Đức Cảnh, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng.

## 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

### a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất (*)	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	195.000.000.000	516.854.094.231	711.854.094.231
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	8.081.236.093	8.081.236.093
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>195.000.000.000</b>	<b>524.935.330.324</b>	<b>719.935.330.324</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	44.946.183.004	44.946.183.004
- Khấu hao trong năm	-	13.805.098.267	13.805.098.267
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>58.751.281.271</b>	<b>58.751.281.271</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	195.000.000.000	471.907.911.227	666.907.911.227
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>195.000.000.000</b>	<b>466.184.049.053</b>	<b>661.184.049.053</b>

- Nguyên giá Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 5.848.584.797 VNĐ

(\*) Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại số 183 Bà Triệu, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, một phần tầng hầm và Trung tâm thương mại tòa nhà N01 - Dự án Chung cư Golden Land Building và một phần nhà cửa, phân xưởng cho thuê tại Thành phố Hải Phòng theo phương thức cho thuê thu tiền hàng năm.



**b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá**

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá có giá trị 69.610.729.825 đồng là tài sản trên đất tại số 150 Tô Hiệu, Phường Trại Cau, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng. Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu đã được Sở Tài nguyên và Môi trường (thừa ủy quyền Chủ tịch UBND Thành phố Hải Phòng) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản này.

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/03/2020	01/04/2019
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	38.334.970	337.289.317
- Chi phí thuê mặt bằng	170.105.152	-
- Chi phí môi giới bán căn hộ chung cư	32.675.481.395	10.280.276.408
- Các khoản khác	9.090.909	-
	<b>32.893.012.426</b>	<b>10.617.565.725</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Lợi thế quyền thuê đất đánh giá lại khi hợp nhất kinh doanh	93.914.917.602	-
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	22.635.174	-
- Các khoản khác	3.333.328	680.909.091
	<b>93.940.886.104</b>	<b>680.909.091</b>

**15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Từ 01/04/2019 đến 31/03/2020	Từ 01/04/2018 đến 31/03/2019
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
- Số dư đầu năm	-	-
- Giá trị lợi thế thương mại phát sinh trong năm (Thuyết minh số 3)	12.500.103.094	-
- Số dư cuối năm	<b>12.500.103.094</b>	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
- Số dư đầu năm	-	-
- Số phân bổ, tổn thất trong năm	625.005.155	-
- Số dư cuối năm	<b>625.005.155</b>	-
<b>Giá trị còn lại</b>		
- Số dư đầu năm	-	-
- Số dư cuối năm	<b>11.875.097.940</b>	-

16. CÁC KHOẢN VAY

	01/04/2019 (Số đầu kỳ)		Trong năm		31/03/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
- Vay ngắn hạn	19.711.154.398	19.711.154.398	646.199.649.760	445.311.154.398	220.599.649.760	220.599.649.760
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long	19.711.154.398	19.711.154.398	264.000.000.000	283.711.154.398	-	-
+ Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng	-	-	161.600.000.000	161.600.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín <sup>(1)</sup>	-	-	176.108.582.760	-	176.108.582.760	176.108.582.760
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng <sup>(2)</sup>	-	-	44.491.067.000	-	44.491.067.000	44.491.067.000
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	44.815.639.200	44.815.639.200	498.870.539.870	44.815.639.200	498.870.539.870	498.870.539.870
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long	44.815.639.200	44.815.639.200	-	44.815.639.200	-	-
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng <sup>(3)</sup>	-	-	498.870.539.870	-	498.870.539.870	498.870.539.870
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Vay dài hạn	44.815.639.200	44.815.639.200	498.870.539.870	44.815.639.200	498.870.539.870	498.870.539.870
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long	44.815.639.200	44.815.639.200	-	44.815.639.200	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hải Phòng <sup>(3)</sup>	-	-	498.870.539.870	-	498.870.539.870	498.870.539.870
	<b>64.526.793.598</b>	<b>64.526.793.598</b>	<b>1.145.070.189.630</b>	<b>490.126.793.598</b>	<b>719.470.189.630</b>	<b>719.470.189.630</b>
	44.815.639.200	44.815.639.200	498.870.539.870	44.815.639.200	498.870.539.870	498.870.539.870
	44.815.639.200	44.815.639.200	-	44.815.639.200	-	-
	<b>44.815.639.200</b>	<b>44.815.639.200</b>	<b>498.870.539.870</b>	<b>44.815.639.200</b>	<b>498.870.539.870</b>	<b>498.870.539.870</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(44.815.639.200)	(44.815.639.200)	(498.870.539.870)	(44.815.639.200)	(498.870.539.870)	(498.870.539.870)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	-	-	-	-	-	-

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

(1) Hợp đồng tín dụng số LD2006500147 ngày 07/03/2020 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín và Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 300.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Thanh toán tiền mua hàng;
- + Thời hạn vay: 6 tháng từ ngày giải ngân;
- + Lãi suất cho vay: 6,9%/năm;
- + Phương thức đảm bảo: Đảm bảo bằng các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín với tổng giá trị là 186.365.000.000 đồng;
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/03/2020 là: 176.108.582.760 đồng.

(2) Khoản vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Kỹ thương theo Hợp đồng tín dụng số HPG20200085/HDTD ngày 17/03/2020 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 300.000.000.000 đồng;
- + Mục đích vay: Xây dựng khu Chung cư HH3, HH4 Phường Đồng Quốc Bình, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng;
- + Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân;
- + Lãi suất cho vay: Thả nổi theo quy định tại Đề nghị Giải ngân kiêm Khế ước Nhận nợ được lập tại từng lần giải ngân;
- + Phương thức đảm bảo: Hợp đồng tiền gửi số 01-06032020/TGKH/TCB kỳ hạn 06 tháng của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương, trị giá 75.580.000.000 đồng;
- + Điều kiện giải ngân và duy trì khoản vay: Khách hàng cam kết chuyển tối thiểu 50% dòng tiền từ dự án Hoàng Huy Riverside về tài khoản của Khách hàng tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương hoặc tương ứng tỷ lệ tài trợ của Ngân hàng TMCP Kỹ thương tham gia dự án HH3, HH4 (tính trên tổng mức đầu tư của dự án). Cam kết không dùng quyền sử dụng đất dự án Hoàng Huy Riverside, quyền phát triển dự án, quyền đòi nợ/ khoản phải thu và các lợi tức phát sinh (nếu có) từ dự án để thế chấp, bảo lãnh cho bất kỳ nghĩa vụ tín dụng nào tại các Tổ chức tín dụng (ngoại trừ Ngân hàng TMCP Kỹ thương).
- + Số dư nợ gốc vay tại ngày 31/03/2020 là 44.491.067.000 đồng.

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:**

(3) Khoản vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Kỹ thương theo Hợp đồng tín dụng số HPG201812272706/HDTD ngày 27/11/2018 và Phụ lục số HPG201812272706/HDTD/PL1 ngày 10/05/2019 với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 500.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: Thực hiện đầu tư xây dựng Dự án cải tạo Chung cư cũ, nguy hiểm trên địa bàn Thành phố Hải Phòng - Công trình Goldendland 5, Xây dựng khu Chung cư HH3, HH4 Phường Đồng Quốc Bình, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng;
- Thời hạn cho vay: 24 tháng kể từ ngày giải ngân khoản đầu tiên. Thu hồi gốc vay một lần; thời điểm thu nợ cuối cùng tối đa ngày 28/02/2021;
- Lãi suất cho vay: Thả nổi theo quy định tại Đề nghị Giải ngân kiêm Khế ước Nhận nợ được lập tại từng lần giải ngân;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: Hợp đồng tiền gửi do Techcombank phát hành, bất động sản và các tài sản bảo đảm khác được các bên thoả thuận sử dụng bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ nợ.
- Số dư nợ gốc vay tại ngày 31/03/2020 là 498.870.539.870 đồng; nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 498.870.539.870 đồng.

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/03/2020		01/04/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Phục Hưng	31.922.577.691	-	12.538.186.374	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Quốc tế Trường Phát	12.037.182.968	-	12.278.884.117	-
- Công ty Cổ phần Ecoba Việt Nam	217.652.440.001	-	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	20.418.700.963	-	6.549.207.991	-
	<b>282.030.901.623</b>	<b>-</b>	<b>31.366.278.482</b>	<b>-</b>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/03/2020	01/04/2019
	VND	VND
<b>a) Người mua trả tiền trước chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>		
- Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển Việt Dũng	-	780.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quốc tế Vinh Quang	-	5.785.000.000
- Công ty TNHH Thương mại và Xe tải Quốc tế	1.994.000.000	5.149.139.800
- Tiền ứng trước theo tiến độ của khách hàng mua bất động sản (*)	1.009.974.783.176	414.579.474.990
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	13.268.791.936	9.928.756.075
	<b>1.025.237.575.112</b>	<b>436.222.370.865</b>
<b>b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>	<b>4.439.000.000</b>	<b>8.003.720.000</b>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)</i>		

(\*) Các khoản ứng trước theo tiến độ của khách hàng mua bất động sản của Dự án Bất động sản Hoàng Huy Riverside, Hoàng Huy Mall tại Phường Thượng Lý, Quận Hồng Bàng và Dự án Chung cư Golden Land Building.

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số phải thu	Số phải nộp
	đầu năm	đầu năm	trong năm	trong năm	cuối năm	cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	188.217.626.944	188.217.626.944	-	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	67.562.032.210	67.562.032.210	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	22.009.262.779	138.866.359.003	133.464.583.480	-	27.411.038.302
- Thuế thu nhập cá nhân	-	577.781.226	22.976.893.043	23.470.774.060	16.920.705	100.820.914
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	191.187.558.977	189.381.462.977	-	1.806.096.000
- Các loại thuế khác	5.000.000	-	1.142.581.182	1.137.581.182	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	49.674.242	49.674.242	-	-
	<b>5.000.000</b>	<b>22.587.044.005</b>	<b>610.002.725.601</b>	<b>603.283.735.095</b>	<b>16.920.705</b>	<b>29.317.955.216</b>

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

## 20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2020	01/04/2019
	VND	VND
- Trích trước chi phí xây dựng dự án Hoàng Huy Riverside (*)	36.117.059.351	-
- Chi phí phải trả khác	2.991.894.929	3.063.194.929
	<b>39.108.954.280</b>	<b>3.063.194.929</b>

(\*) Các khoản chi phí xây dựng cơ bản đã thực tế phát sinh nhưng chưa có đủ hồ sơ, chứng từ để nghiệm thu khối lượng được trích trước theo hồ sơ quyết toán tạm tính, trích trước theo hợp đồng và các phụ lục hợp đồng nếu chưa có hồ sơ quyết toán tạm tính để tạm tính giá vốn thành phẩm bất động sản.

## 21. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2020	01/04/2019
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	18.557.680	-
- Bảo hiểm xã hội	-	28.340.000
- Bảo hiểm y tế	191.700	191.700
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	442.108.660	409.198.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	316.257.332	-
- Các khoản phải trả phải nộp khác	748.105.526.344	196.039.361.490
+ Phải trả Ban quản trị Chung cư Golden Land Building tiền phí bảo trì thu hộ	5.571.289.513	1.501.852.943
+ Nhận tiền thanh toán lần một Dự án HH3, HH4	-	194.378.605.000
+ Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Phòng <sup>(1)</sup>	577.138.229.600	-
+ Lợi nhuận phân chia cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy <sup>(2)</sup>	73.642.380.051	-
+ Phải trả bổ sung tiền đất Dự án tổ hợp Công trình hỗn hợp cao tầng tại Số 275 Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội <sup>(3)</sup>	63.766.141.913	-
+ Thuế GTGT chưa xuất hóa đơn Dự án U1, U2, U3 Lê Lợi và Dự án HH3, HH4	26.820.830.637	-
+ Phải trả khác	1.166.654.630	158.903.547
	<b>748.882.641.716</b>	<b>196.477.091.190</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	12.116.308.453	5.233.814.932
- Các khoản phải, trả phải nộp khác	499.706.000.000	499.893.034.003
+ Nhận tiền góp vốn kinh doanh từ Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy <sup>(4)</sup>	499.706.000.000	499.706.000.000
+ Các khoản phải trả phải nộp khác	-	187.034.003
	<b>511.822.308.453</b>	<b>505.126.848.935</b>
<b>c) Phải trả khác là các bên liên quan</b>	<b>573.348.380.051</b>	<b>499.706.000.000</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)

(1) Khoản phải trả Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Phòng về dịch vụ thanh toán "L/C trả chậm - Thanh toán trả ngay": Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Hải Phòng sẽ thực hiện chấp nhận thanh toán đến Ngân hàng đại lý, Ngân hàng đại lý sẽ thương lượng để thanh toán trả ngay cho nhà cung cấp nước ngoài với tất cả các chi phí do Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy thanh toán. Thời hạn trả chậm của L/C tối đa là 180 ngày.

(2): Nhận góp vốn theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 168/HTKD ngày 16/08/2017 và Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01PL/168 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) và Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) với các điều khoản chi tiết sau:

- Mục đích hợp tác kinh doanh: hợp tác kinh doanh Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại Chung cư cũ U1, U2, U3 Lê Lợi, Dự án cải tạo chung cư cũ HH3, HH4 Đồng Quốc Bình và Dự án đầu tư xây dựng Hoàng Huy Riverside;
- Các bên tham gia và tỷ lệ góp vốn:
  - + Tổng mức đầu tư dự tính của các dự án là hơn 2.800 tỷ đồng;
  - + Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) góp 500 tỷ đồng bằng tiền;
  - + Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) góp phần còn lại bằng tiền, quyền khai thác dự án, quyền sử dụng đất tại các dự án. Đồng thời, Công ty (TCH) là đơn vị chịu trách nhiệm hạch toán kế toán cho Hợp đồng hợp tác kinh doanh;
- Trách nhiệm của các bên:
  - + Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) có trách nhiệm góp đủ số vốn cam kết theo tiến độ do Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) thông báo;
  - + Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục pháp lý để thực hiện dự án, điều hành mọi hoạt động của dự án, quyết định giá bán sản phẩm, điều hành mọi hoạt động của dự án, nộp thuế và chịu mọi rủi ro nếu dự án bị lỗ, chuyển lợi nhuận và hoàn trả vốn góp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) theo quy định của hợp đồng;
- Phân chia kết quả: Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) được hưởng một phần lợi nhuận sau thuế của dự án Hoàng Huy Riverside hàng năm, phần còn lại Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) được hưởng; Lợi nhuận Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) được hưởng trong kỳ là 73.642.380.051 đồng;

(3) Tiền đất phải nộp bổ sung tạm trích theo Văn bản số 8289/STC-QLG ngày 04/12/2019 của Sở Tài chính Thành phố Hà Nội gửi Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội về việc thẩm định phương án giá đất và Tờ trình số 12416/Ttr-STNMT-CCQLDD ngày 27/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội gửi Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung và tiền thuê đất Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm Thương mại Dịch vụ, nhà ở Golden Land Building tại số 275 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân. Dự án nêu trên thuộc trường hợp được UBND Thành phố Hà Nội cho phép vừa điều chỉnh quy hoạch chi tiết, vừa điều chỉnh mục đích sử dụng đất. Công ty sẽ điều chỉnh lại giá trị tiền đất phải nộp bổ sung sau khi có Quyết định chính thức của UBND Thành phố Hà Nội (Chi tiết tại Thuyết minh số 45).

## 22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/03/2020	01/04/2019
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê tài sản	4.104.034.208	6.618.262.977
- Lãi bán hàng nội bộ cho Công ty liên kết chưa thực hiện	470.284.658	735.353.301
	<u>4.574.318.866</u>	<u>7.353.616.278</u>

### 23. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

- Tên trái phiếu: Trái phiếu chuyển đổi loại A 2019 Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy;
- Mã trái phiếu: TCH\_TPCD2019\_A;
- Mục đích: Tăng quy mô vốn hoạt động để đảm bảo nguồn vốn thực hiện các chương trình, dự án hiện có của Công
- Ngày phát hành: 22/03/2019;
- Loại hình trái phiếu: Trái phiếu chuyển đổi có tài sản đảm bảo, không kèm theo chứng quyền;
- Mệnh giá: 1.000.000 đồng/trái phiếu, tổng giá trị phát hành là 598.808.000.000 đồng;
- Kỳ hạn trái phiếu: 03 năm kể từ ngày phát hành;
- Kỳ hạn trả lãi: Tiền lãi trái phiếu được trả sau. Định kỳ thanh toán: 03 tháng một lần, vào ngày cuối cùng của mỗi Kỳ trả lãi;
- Lãi suất coupon: 5%/năm;
- Tiền lãi phải trả: Mệnh giá trái phiếu nắm giữ trong kỳ trả lãi \* 5% \* Số ngày thực tế nắm giữ trái phiếu trong kỳ tính lãi đó/365 \* Tỷ giá VND/USD tại ngày thanh toán lãi tại Shinhan bank/23.120;
- Lợi suất đến ngày đáo hạn: Ngoài việc thanh toán lãi phát sinh từ lãi suất coupon, Công ty sẽ thanh toán số tiền lợi suất tính trên khoản tiền đến hạn thanh toán ("YTM") khi đáo hạn trái phiếu. Với mục đích này, YTM sẽ bằng 2% mỗi năm trên trái phiếu được tích lũy cho đến ngày thanh toán YTM. YTM sẽ không được thanh toán cho các Trái phiếu đã được chuyển đổi theo các điều khoản và điều kiện;
- Giá chuyển đổi: cho đợt phát hành thứ nhất là 16.550 đồng/ cổ phiếu chuyển đổi;
- Tỷ lệ chuyển đổi:  $M/P$   
Trong đó:  
M là mệnh giá của một trái phiếu và bằng 1.000.000 đồng;  
P là giá chuyển đổi có hiệu lực tại thời điểm chuyển đổi;
- Thời hạn chuyển đổi: Đợt 1 tối thiểu lớn hơn hoặc bằng ( $\geq$ ) 33,3% tổng số trái phiếu chuyển đổi lưu hành trong vòng 03 tháng liên tục từ ngày làm việc sau 12 tháng kể từ ngày phát hành, đợt 2 chuyển đổi tích lũy tối thiểu lớn hơn hoặc bằng ( $\geq$ ) 66,7% tổng số trái phiếu chuyển đổi lưu hành thành cổ phần trong vòng 09 tháng liên tục từ ngày cuối cùng của đợt 1, đợt 3 từ ngày cuối cùng của đợt 2 cho tới ngày cuối cùng của thời hạn chuyển đổi; Chủ sở hữu trái phiếu chỉ được chuyển đổi một lần duy nhất trong mỗi đợt;
- Công ty đã áp dụng mức lãi suất là 9%/năm để chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại. Từ đó, xác định ra cấu phần vốn của trái phiếu (quyền chọn cổ phiếu thuộc phần vốn chủ sở hữu). Mức lãi suất này được Công ty xác định căn cứ theo mức lãi suất cho vay tính chấp bình quân trung hạn của Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long, là ngân hàng giao dịch thường xuyên với Công ty. Theo đó:

	Ghi nhận ban đầu	31/03/2020	01/04/2019
	VND	VND	VND
<b>Trái phiếu chuyển đổi TCH_TPCD2019_A</b>			
Giá trị phần nợ gốc trái phiếu chuyển đổi	554.437.314.002	575.334.101.191	554.065.349.002
Chi phí phát hành trái phiếu đã giảm trừ vào nợ gốc trái phiếu tại thời điểm ban đầu	(371.965.000)	(247.976.668)	-
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	44.370.685.998	44.370.685.998	44.370.685.998



**24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>3.629.940.140.000</b>	<b>-</b>	<b>(219.996.488.178)</b>	<b>978.898.014.121</b>	<b>20.109.735.863</b>	<b>4.408.951.401.806</b>
Cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi	-	44.370.685.998	-	-	-	44.370.685.998
Lãi trong năm trước	-	-	-	282.282.406.553	614.973.132	282.897.379.685
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(300.280.829.400)	-	(300.280.829.400)
Điều chỉnh do Công ty liên kết mua cổ phiếu quỹ và các điều chỉnh khác tại Công ty liên kết	-	-	-	54.643.328.931	-	54.643.328.931
Điều chỉnh theo Kết luận thanh tra của Cục thuế Hải Phòng	-	-	-	49.141.646	-	49.141.646
Điều chỉnh khác tại Công ty con	-	-	-	(1.644.968.955)	(31.095.262)	(1.676.064.217)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>3.629.940.140.000</b>	<b>44.370.685.998</b>	<b>(219.996.488.178)</b>	<b>1.013.947.092.896</b>	<b>20.693.613.733</b>	<b>4.488.955.044.449</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>3.629.940.140.000</b>	<b>44.370.685.998</b>	<b>(219.996.488.178)</b>	<b>1.013.947.092.896</b>	<b>20.693.613.733</b>	<b>4.488.955.044.449</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	615.366.645.679	531.118.016	615.897.763.695
Tăng do hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Tô Hiệu	-	-	-	-	39.179.479	39.179.479
Phân phối lợi nhuận <sup>(1)</sup>	-	-	-	(402.729.582.960)	(2.190.000)	(402.731.772.960)
Điều chỉnh khác tại các Công ty con	-	-	-	(194.517.134)	-	(194.517.134)
Phân chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh <sup>(2)</sup>	-	-	-	(73.642.380.051)	-	(73.642.380.051)
Điều chỉnh do thoái vốn và các điều chỉnh khác tại Công ty liên kết	-	-	-	(13.556.167.919)	-	(13.556.167.919)
Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ lợi ích tại Công ty con	-	-	-	(8.553.449.311)	98.553.449.311	90.000.000.000
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>3.629.940.140.000</b>	<b>44.370.685.998</b>	<b>(219.996.488.178)</b>	<b>1.130.637.641.200</b>	<b>119.815.170.539</b>	<b>4.704.767.149.559</b>

(\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 06 năm 2019 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12/2019/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 11 năm 2019, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2018 và tạm ứng chi trả cổ tức năm 2019 như sau:

Phân phối lợi nhuận	Các công ty con (Lợi ích cổ đông không kiểm soát)		Cộng VND
	Công ty mẹ VND	VND	
Chi trả cổ tức năm 2018	243.757.379.160	2.190.000	243.759.569.160
Tạm ứng cổ tức năm 2019	158.972.203.800	-	158.972.203.800

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu kỳ	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Hữu Hạ	1.510.836.250.000	41,62%	1.510.836.250.000	41,62%
Ông Đỗ Hữu Hậu	181.500.000.000	5,00%	181.500.000.000	5,00%
Cổ đông khác	1.840.379.390.000	50,70%	1.840.379.390.000	50,70%
Cổ phiếu quỹ mua lại của các cổ đông	97.224.500.000	2,68%	97.224.500.000	2,68%
	<b>3.629.940.140.000</b>	<b>100%</b>	<b>3.629.940.140.000</b>	<b>100%</b>

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

	Từ 01/04/2019 đến 31/03/2020	Từ 01/04/2018 đến 31/03/2019
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	3.629.940.140.000	3.629.940.140.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	3.629.940.140.000	3.629.940.140.000

**d) Cổ phiếu**

	31/03/2020	01/04/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	362.994.014	362.994.014
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	362.994.014	362.994.014
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	362.994.014	362.994.014
Số lượng cổ phiếu được mua lại	9.722.450	9.722.450
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	9.722.450	9.722.450
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	353.271.564	353.271.564
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	353.271.564	353.271.564
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

## 25. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

### a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/03/2020, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/03/2020	01/04/2019
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	8.510.895.361	5.818.721.799
- Trên 1 năm đến 5 năm	9.618.951.382	5.880.409.834
- Trên 5 năm	2.457.000.000	3.201.545.455

### b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại Hải Phòng để phục vụ sản xuất kinh doanh. Cụ thể như sau:

Lô đất	Mục đích	Diện tích	Thời hạn thuê
Lô đất tại xã Nam Sơn, huyện An Dương, TP. Hải Phòng	Xây dựng nhà máy sản xuất động cơ, khung, phụ tùng và lắp ráp xe gắn máy hai bánh	25.828,2 m <sup>2</sup>	Từ năm 2003 đến năm 2033
Lô đất tại xã Nam Sơn, huyện An Dương, TP. Hải Phòng	Xây dựng văn phòng điều hành và cửa hàng giới thiệu sản phẩm	19.875,3 m <sup>2</sup>	Từ năm 2002 đến năm 2032
Lô đất tại số 150 Tô Hiệu, Phường Trại Cau, Quận Lê Chân, TP. Hải Phòng	Kinh doanh thương mại dịch vụ	11.461,00 m <sup>2</sup>	Đến ngày 15/10/2043

Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

### c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/03/2020	01/04/2019
Đô la Mỹ	USD	51.357,00	621.108,50
Euro	EUR	8,95	8,95

## 26. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/04/2019 đến 31/03/2020	Từ 01/04/2018 đến 31/03/2019
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	5.369.488.175	4.965.034.639
Doanh thu bán ô tô đầu kéo Mỹ và linh kiện thu hồi	722.646.925.818	747.422.531.498
Doanh thu cung cấp dịch vụ	51.655.996.807	26.329.642.161
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.189.223.624.756	50.931.847.143
Doanh thu hợp đồng xây dựng	268.208.306.363	-
	<b>2.237.104.341.919</b>	<b>829.649.055.441</b>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)	<b>380.112.148.193</b>	<b>698.908.068.267</b>

## 27. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Từ 01/04/2019 đến 31/03/2020	Từ 01/04/2018 đến 31/03/2019
	VND	VND
- Giảm giá hàng bán	-	822.921.000
	-	<b>822.921.000</b>

## 28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/04/2019 đến 31/03/2020	Từ 01/04/2018 đến 31/03/2019
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	3.962.983.429	3.594.247.796
Giá vốn của ô tô đầu kéo Mỹ và linh kiện thu hồi	519.273.461.154	535.295.757.406
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	32.111.385.225	14.255.397.372
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	672.005.117.349	23.943.883.959
Giá vốn hợp đồng xây dựng	268.667.261.077	-
	<b>1.496.020.208.234</b>	<b>577.089.286.533</b>

## 29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2019 đến 31/03/2020	Từ 01/04/2018 đến 31/03/2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi	85.350.778.712	35.442.947.636
Lãi bán các khoản đầu tư	12.756.175.000	2.232.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	10.243.225	926.643.089
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	18.712.511	-
	<b>98.135.909.448</b>	<b>38.601.590.725</b>
Trong đó: Doanh thu tài chính đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)	10.522.000.000	-

## 30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/04/2019 đến 31/03/2020	Từ 01/04/2018 đến 31/03/2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	4.975.112.220	3.098.994.339
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	35	47.960.114
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	18.466
Lãi trái phiếu và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	45.093.431.816	-
Phí dịch vụ thanh toán "L/C trả chậm - Thanh toán trả ngay"	12.570.678.898	-
Chi phí tài chính khác	31.561	-
	<b>62.639.254.530</b>	<b>3.146.972.919</b>

### 31. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/04/2019 đến 31/03/2020	Từ 01/04/2018 đến 31/03/2019
	VND	VND
Chi phí nhân công	8.901.216.388	4.429.095.956
Chi phí khấu hao tài sản cố định	82.154.727	228.396.327
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.594.696.153	5.206.126.224
Chi phí khác bằng tiền	5.320.967.712	1.882.189.572
	<b>55.899.034.980</b>	<b>11.745.808.079</b>

### 32. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/04/2019 đến 31/03/2020	Từ 01/04/2018 đến 31/03/2019
	VND	VND
Chi phí nhân công	10.092.340.563	10.771.812.727
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.366.469.094	2.270.425.881
Chi phí dự phòng	2.038.005.705	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.084.248.453	13.470.337.109
Chi phí khác bằng tiền	8.486.991.789	4.008.428.675
Phân bổ lợi thế quyền thuê đất ghi nhận từ hợp nhất kinh doanh	1.997.781.597	-
Phân bổ lợi thế thương mại	625.005.155	-
	<b>36.690.842.356</b>	<b>30.521.004.392</b>

### 33. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/04/2019 đến 31/03/2020	Từ 01/04/2018 đến 31/03/2019
	VND	VND
Thu nhập từ khách hàng bỏ cọc hợp đồng	956.221.455	108.452.028
Hàng được cho, biếu tặng	3.341.048.312	8.962.096.569
Thu nhập khác	86.294.185	6.831.176
	<b>4.383.563.952</b>	<b>9.077.379.773</b>

### 34. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/04/2019 đến 31/03/2020	Từ 01/04/2018 đến 31/03/2019
	VND	VND
Chi ủng hộ	50.000.000	1.000.000.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	109.266.058	-
Các khoản bị phạt	134.310.166	-
Chi phí khác	85.740.103	247.851.656
	<b>379.316.327</b>	<b>1.247.851.656</b>

### 35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/04/2019 đến 31/03/2020	Từ 01/04/2018 đến 31/03/2019
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	109.268.127.953	41.099.084.516
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	29.545.164.416	9.474.567.555
- Công ty Cổ phần - Tập đoàn Bất động sản CRV	25.947.449.050	5.704.734.176
- Công ty con khác	3.597.715.366	3.769.833.379
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>138.813.292.369</b>	<b>50.573.652.071</b>

### 36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

#### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/03/2020	01/04/2019
	VND	VND
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	111.152.930	147.070.660
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>111.152.930</b>	<b>147.070.660</b>

#### b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/03/2020	01/04/2019
	VND	VND
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	18.779.147.012	-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>18.779.147.012</b>	<b>-</b>

#### c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Từ 01/04/2019 đến 31/03/2020	Từ 01/04/2018 đến 31/03/2019
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	19.178.703.332	-
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	147.070.660	373.824.339
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(111.152.930)	(147.070.660)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(399.556.319)	-
	<b>18.815.064.742</b>	<b>226.753.679</b>

### 37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Từ 01/04/2019 đến 31/03/2020	Từ 01/04/2018 đến 31/03/2019
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	615.366.645.679	282.282.406.553
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	615.366.645.679	282.282.406.553
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	353.271.564	353.271.564
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.742</b>	<b>799</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

### 38. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi suy giảm trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Từ 01/04/2019 đến 31/03/2020	Từ 01/04/2018 đến 31/03/2019
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	615.897.763.695	282.897.379.685
Các khoản điều chỉnh:	36.074.745.453	
- Các khoản cổ tức hoặc các khoản khác liên quan đến cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm đã được giảm trừ vào lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ	45.093.431.816	-
- Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho các khoản điều chỉnh trên	20%	20%
- Tác động sau thuế của các khoản điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ trước thuế	36.074.745.453	
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	651.972.509.148	282.897.379.685
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	353.271.564	353.271.564
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm (*)	36.181.752	-
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.674</b>	<b>801</b>

(\*) Toàn bộ số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được chuyển đổi từ trái phiếu được xác định bằng tổng số tiền gốc của trái phiếu trong lần phát hành thứ nhất/16.550 đồng (Chi tiết tại Thuyết minh số 23).

### 39. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/04/2019 đến 31/03/2020	Từ 01/04/2018 đến 31/03/2019 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.441.767.589.218	379.037.899.582
Chi phí nhân công	24.278.400.876	19.804.686.194
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.927.629.135	14.845.464.542
Chi phí dự phòng	2.038.005.705	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.983.692.466.933	137.093.249.170
Chi phí khác bằng tiền	13.984.430.062	9.407.803.676
	<b>3.482.688.521.930</b>	<b>560.189.103.164</b>

### 40. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/03/2020		01/04/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tài sản tài chính	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	275.596.583.341	-	339.943.572.741	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	318.773.461.664	(2.038.005.705)	70.435.862.089	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.317.367.975.781	-	763.022.000.000	-
	<b>1.911.738.020.786</b>	<b>(2.038.005.705)</b>	<b>1.173.401.434.830</b>	<b>-</b>

	Giá trị sổ kế toán	
	31/03/2020	01/04/2019
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	719.470.189.630	64.526.793.598
Phải trả người bán, phải trả khác	1.542.735.851.792	732.970.218.607
Chi phí phải trả	39.108.954.280	3.063.194.929
	<b>2.301.314.995.702</b>	<b>800.560.207.134</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

#### Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm

#### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.



**Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

**Rủi ro về lãi suất:**

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/03/2020</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	275.596.583.341	-	-	275.596.583.341
Phải thu khách hàng, phải thu khác	316.735.455.959	-	-	316.735.455.959
Các khoản cho vay	1.317.367.975.781	-	-	1.317.367.975.781
	<b>1.909.700.015.081</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.909.700.015.081</b>
<b>Tại ngày 01/04/2019</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	339.943.572.741	-	-	339.943.572.741
Phải thu khách hàng, phải thu khác	70.435.862.089	-	-	70.435.862.089
Các khoản cho vay	763.022.000.000	-	-	763.022.000.000
	<b>1.173.401.434.830</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.173.401.434.830</b>

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/03/2020</b>				
Vay và nợ	719.470.189.630	-	-	719.470.189.630
Phải trả người bán, phải trả khác	1.030.913.543.339	511.822.308.453	-	1.542.735.851.792
Chi phí phải trả	39.108.954.280	-	-	39.108.954.280
	<b>1.789.492.687.249</b>	<b>511.822.308.453</b>	<b>-</b>	<b>2.301.314.995.702</b>



- Ngày 27/12/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội có Tờ trình số 12416/Ttr-STNMT-CCQLDD gửi Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung và tiền thuê đất Dự án Đầu tư xây dựng Trung tâm Thương mại Dịch vụ, nhà ở Golden Land Building tại số 275 đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân. Theo đó, tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung của ô đất xây dựng Tòa nhà N01 và Tòa TM (Tòa Gold Tower) là 63,77 tỷ đồng.
- Công ty sẽ điều chỉnh lại giá trị tiền đất phải nộp bổ sung sau khi có Quyết định chính thức của UBND Thành phố Hà Nội.

#### 43. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 03/2020/NQ-HĐQT ngày 24/03/2020 thông qua chủ trương tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy. Từ ngày 03/04/2020 đến ngày 23/04/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) đã thực hiện giao dịch mua 25.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS) qua phương thức khớp lệnh và thỏa thuận qua sàn. Tỷ lệ nắm giữ của TCH tại HHS sau giao dịch này là 45,67%.

Ngoài sự kiện đã được công bố nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

#### 44. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	Bán xe đầu kéo Mỹ	Hoạt động khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.457.431.931.119	722.646.925.818	57.025.484.982	2.237.104.341.919
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>516.759.552.693</b>	<b>203.373.464.664</b>	<b>20.951.116.328</b>	<b>741.084.133.685</b>
Tổng chi phí mua Tài sản cố định				14.365.561.373
Tài sản bộ phận	2.845.283.108.669	1.128.294.173.755	661.184.049.053	4.634.761.331.477
Tài sản không phân bổ				4.024.453.530.577
<b>Tổng Tài sản</b>				<b>8.659.214.862.054</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	3.096.825.071.324	760.707.343.567	16.662.451.321	3.874.194.866.212
Nợ phải trả không phân bổ				80.252.846.282
<b>Tổng Nợ phải trả</b>				<b>3.954.447.712.494</b>

Theo khu vực địa lý:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

#### 45. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Lâm Hậu	Công ty cùng Ban lãnh đạo
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Hà	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Trường Giang	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quốc Tế Vinh Quang	Công ty cùng Ban lãnh đạo
Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển Việt Dũng	Công ty có Ban lãnh đạo có quan hệ mật thiết với Ban lãnh đạo của TCH
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	Công ty con của Công ty liên kết
Công ty TNHH Prukca Việt Nam	Công ty con của công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoàng Hiệp	Khoản đầu tư của công ty con (đã thoái hết vốn)
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thành Nam	Công ty liên kết của Công ty liên kết
Trần Thị Hoàng Hà	Ban lãnh đạo Công ty

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Từ 01/04/2019 đến 31/03/2020	Từ 01/04/2018 đến 31/03/2019
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>380.112.148.193</b>	<b>698.908.068.267</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Lâm Hậu	82.441.818.175	120.959.545.445
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Hà	73.027.999.991	192.586.363.646
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Trường Giang	5.895.203.180	41.424.914.642
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quốc Tế Vinh Quang	9.163.636.362	43.212.727.272
Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển Việt Dũng	3.236.363.636	62.881.818.176
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	159.926.363.635	91.431.818.181
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	75.000.000	6.754.545.454
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thành Nam	40.669.090.905	78.442.508.182
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoàng Hiệp (từ 01/04/2019 đến ngày 15/05/2019)	5.433.090.909	61.213.827.269
Công ty TNHH Prukca Việt Nam	243.581.400	-
<b>Doanh thu tài chính</b>	<b>10.522.000.000</b>	-
Bà Trần Thị Hoàng Hà - Lãi bán khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quốc tế Vinh Quang	1.212.000.000	-
Bà Trần Thị Hoàng Hà - Lãi bán khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Lâm Hậu	9.310.000.000	-

Số dư tại ngày kết thúc năm:

	31/03/2020	01/04/2019
	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>-</b>	<b>48.958.032.500</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Lâm Hậu	-	8.670.715.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Hà	-	33.945.500.000
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Trường Giang	-	23.817.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thành Nam	-	6.318.000.000
<b>Người mua trả tiền trước</b>	<b>4.439.000.000</b>	<b>8.003.720.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Quốc Tế Vinh Quang	-	5.785.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển Việt Dũng	-	780.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoàng Hiệp (từ 01/04/2019 đến ngày 15/05/2019)	-	1.438.720.000
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang	4.439.000.000	-

	31/03/2020	01/04/2019
	VND	VND
<b>Phải trả khác</b>	<b>573.348.380.051</b>	<b>499.706.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy - Tiền góp vốn hợp tác đầu tư	499.706.000.000	499.706.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy - Lợi nhuận hợp tác đầu tư	73.642.380.051	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Từ 01/04/2019 đến 31/03/2020	Từ 01/04/2018 đến 31/03/2019
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	440.400.000	397.560.000
Thu nhập của các thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	786.510.000	711.480.624

#### 46. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

	Mã số	Phân loại lại	Đã trình bày trên báo cáo năm	
			trước	VND
<b>a/ Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b>				
- Hàng tồn kho	141	1.793.359.923.866	698.577.185.759	
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	-	1.094.782.738.107	
<b>c/ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</b>				
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(148.636.654.125)	(67.931.153.561)	
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.006.795.193.386)	2.716.516.639	
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	743.832.528.797	736.761.653.573	
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	85.985.104.943	(997.161.230.422)	

Người lập biểu



**Bùi Thị Trà**

Kế toán trưởng



**Phùng Thị Thu Hương**

Hải Phòng, ngày 29 tháng 04 năm 2020

Tổng Giám đốc



**Đỗ Hữu Hạ**