

**Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát**

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

## MỤC LỤC

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch
Ông Lê Tiến Hùng	Phó Chủ tịch thường trực
Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch
Ông Phạm Minh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên độc lập
Ông Hoàng Vệ Dũng	Thành viên độc lập

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Trần Thị Kim Oanh	Trưởng ban
Ông Nguyễn Anh Dũng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hồng Yên	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Đoàn Hòa Thuận	Tổng Giám đốc
Bà Trần Hoài Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Tạ Phú Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Thế Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc

Miễn nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2019  
Bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2019

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

## BAO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 61436479/21186058/HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 20 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 72, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

#### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

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

**Vấn đề khác**

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



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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2020

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

**Đơn vị tính: VND**

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

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.825.982.204.344</b>	<b>1.925.156.794.364</b>
<b>210</b>	<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<b>9</b>	<b>769.794.065.278</b>	<b>60.362.336.278</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		769.794.065.278	60.362.336.278
<b>220</b>	<i>II. Tài sản cố định</i>		<b>123.033.624.678</b>	<b>12.851.209.258</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	122.883.812.178	12.851.209.258
222	Nguyên giá		142.350.363.767	22.032.979.682
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(19.486.651.589)	(9.181.770.424)
227	2. Tài sản cố định vô hình		149.812.500	-
228	Nguyên giá		221.000.000	30.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(71.187.500)	(30.000.000)
<b>230</b>	<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<b>15</b>	<b>841.009.362.006</b>	<b>717.563.612.579</b>
231	1. Nguyên giá		883.993.479.415	747.477.693.382
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(42.984.117.409)	(29.914.080.803)
<b>240</b>	<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	<b>17</b>	<b>58.867.035.067</b>	<b>243.419.850.028</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		58.867.035.067	243.419.850.028
<b>250</b>	<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<b>18</b>	<b>519.122.007.433</b>	<b>558.894.300.677</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	18.1	404.042.007.433	432.345.839.369
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		115.080.000.000	126.548.461.308
<b>260</b>	<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>		<b>514.156.109.882</b>	<b>332.065.485.546</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	21.353.872.176	1.532.228.448
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	33.2	6.652.237.706	533.257.098
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	486.150.000.000	330.000.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>6.829.641.459.375</b>	<b>7.554.115.881.817</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.836.841.692.723</b>	<b>4.976.540.096.093</b>
310	<i>I. Nợ ngắn hạn</i>		<b>2.298.780.887.031</b>	<b>3.177.161.571.666</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	404.068.684.322	374.062.025.578
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	293.988.199.037	1.373.588.425.281
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	212.135.727.563	101.151.274.028
314	4. Phải trả người lao động		17.138.534.163	3.400.840.103
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	317.195.044.058	241.454.834.262
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		9.748.964.415	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	154.442.142.283	400.208.183.993
320	8. Vay ngắn hạn	23	868.945.426.355	671.739.539.717
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	24	21.118.164.835	11.556.448.704
330	<i>II. Nợ dài hạn</i>		<b>1.538.060.805.692</b>	<b>1.799.378.524.427</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	22	391.834.574.677	228.745.405.901
338	2. Vay dài hạn	23	1.142.699.647.825	1.567.570.396.655
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.2	3.526.583.190	3.062.721.871
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.992.799.766.652</b>	<b>2.577.575.785.524</b>
410	<i>I. Vốn chủ sở hữu</i>	25	<b>2.992.799.766.652</b>	<b>2.577.575.785.524</b>
411	1. Vốn cổ phần		1.999.963.050.000	1.999.963.050.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.999.963.050.000	1.999.963.050.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		60.986.800.000	60.986.800.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		893.787.588.711	502.414.878.523
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		489.669.354.221	11.601.134.119
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		404.118.234.490	490.813.744.404
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	38.062.327.941	14.211.057.001
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>6.829.641.459.375</b>	<b>7.554.115.881.817</b>

Tạ Thị Hoàn  
Người lậpPhạm Huy Thông  
Kế toán trưởngĐoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2020



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

**Đơn vị tính: VND**

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.431.936.907.385	1.921.636.768.416
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.431.936.907.385	1.921.636.768.416
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	28	(2.920.546.951.023)	(1.630.902.797.978)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		511.389.956.362	390.733.970.438
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	475.946.381.098	246.335.973.066
22	7. Chi phí tài chính	29	(130.867.040.443)	(13.601.286.404)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(114.252.650.136)	(11.798.180.202)
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	18.1	1.004.201.962	(555.051.574)
25	9. Chi phí bán hàng	30	(84.569.782.163)	(16.714.940.116)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(144.572.990.269)	(52.707.300.948)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		628.330.726.547	553.491.364.462
31	12. Thu nhập khác	31	8.251.284.731	90.671.536.641
32	13. Chi phí khác	31	(4.063.341.564)	(1.652.774.024)
40	14. Lợi nhuận khác	31	4.187.943.167	89.018.762.617
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		632.518.669.714	642.510.127.079
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(185.206.531.271)	(146.752.466.121)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	33.2	5.655.119.289	(2.529.464.773)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		452.967.257.732	493.228.196.185

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B02-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

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

Tạ Thị Hoàn  
Người lập

Phạm Huy Thông  
Kế toán trưởng

Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2020



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIẾU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	<b>I. LƯU CHUYÊN TIỀN TỰ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b> <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		632.518.669.714	642.510.127.079
02			23.358.005.271	22.736.136.595
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		30.000.000.000	(39.000.000.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(481.427.751.064)	(245.838.114.617)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	29	130.867.040.443	13.601.286.404
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		335.315.964.364	394.009.435.461
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		557.844.551.182	(308.871.697.661)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		1.647.046.642.183	(553.231.081.063)
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(843.110.893.937)	(73.837.585.958)
12	Giảm chi phí trả trước		22.674.824.164	(18.843.417.638)
14	Tiền lãi vay đã trả		(220.890.152.470)	(11.798.180.202)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(112.432.242.404)	(113.293.856.387)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	24	(2.379.400.000)	(647.350.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		1.384.069.293.082	(686.513.733.448)
	<b>II. LƯU CHUYÊN TIỀN TỰ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(125.537.234.506)	(51.618.019.056)
22	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ		-	2.432.454.546
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(223.860.589.235)	(45.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		45.000.000.000	-
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.478.877.493.850)	(34.864.852.507)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		592.906.785.538	263.260.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cỗ tức		9.023.907.286	10.173.619.128
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		(1.181.344.624.767)	144.383.202.111

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

Đơn vị tính: VND

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



Tạ Thị Hoàn  
Người lập



Phạm Huy Thông  
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2020

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

**1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 164 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 175).

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

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

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

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty HPH Nha Trang	78,00	78,00	Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty Châu Sơn	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận ("Công ty Hải Phát – Bình Thuận")	100,00	100,00	Tầng 2, tòa nhà Viettel Bình Thuận, đại lộ Hùng Vương, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát ("Công ty ĐT và KD BDS Hải Phát")	95,78	95,78	Tầng 2, tòa CT4, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, cho thuê và quản lý vận hành các dự án bất động sản
5	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Phú Yên ("Công ty Hải Phát – Phú Yên")	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG ("Công ty IWG")	50,50	50,50	Tầng 5, tòa CT3, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, tư vấn môi giới
7	Công ty cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP ("Công ty PSP") (i)	77,00	77,00	Tầng 5, tòa CT3, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Quản lý vận hành sau đầu tư

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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



### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

### 2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

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

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất. Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

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

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

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YÊU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

#### 3.6 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

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

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

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

#### 3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

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

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

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

#### 3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	5 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 7 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

#### 3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

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

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

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

#### 3.9 Chi phí đi vay

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

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

#### 3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

#### 3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phi 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 phi 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 phi hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tồn thắt lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tồn thắt lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tồn thắt ngay trong kỳ phát sinh.

#### 3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

#### 3.13 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

##### *Đầu tư vào liên doanh*

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

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

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

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

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

**3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

**3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.15 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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

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

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

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

#### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

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

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

#### 3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi có Quyết định của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") (và đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua) và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

#### Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

#### 3.18 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

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

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

#### 3.19 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

**3.19 Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

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

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

#### 3.20 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.20 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

#### 3.21. Lãi trên cổ phiếu

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

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

#### 3.22 Thông tin theo bộ phận

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

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

#### 3.23 Các bên liên quan

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

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

#### 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

##### 4.1 Giao dịch mua và bán Công ty TNHH MTV Thiên Bình Minh ("Công ty Thiên Bình Minh")

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

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

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

##### 4.2 Giao dịch thành lập công ty con mới

###### Thành lập Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận ("Công ty Hải Phát – Bình Thuận")

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

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

###### Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát ("Công ty ĐT và KD BDS Hải Phát")

Công ty ĐT và KD BDS Hải Phát là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0108567242 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 28 tháng 12 năm 2018 và sửa đổi gần nhất là lần thứ nhất do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 18 tháng 3 năm 2019. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 710 tỷ VND trong đó Nhóm Công ty nắm 95,78% tỷ lệ sở hữu. Trong năm 2019, Nhóm Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty đã hoàn thành việc góp vốn với số tiền là 680 tỷ VND.

Hoạt động chính của Công ty ĐT và KD BDS Hải Phát là tư vấn, môi giới, cho thuê các sản phẩm bất động sản, quản lý vận hành, khai thác tòa nhà và tổng hòa các dịch vụ liên quan đến bất động sản và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

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

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

**4.2 Giao dịch thành lập công ty con mới** (tiếp theo)

**Thành lập Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG ("Công ty IWG")**

Công ty IWG là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0108831056 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 19 tháng 7 năm 2019. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 5 tỷ VND trong đó Nhóm Công ty nắm 50,5% tỷ lệ sở hữu. Trong năm 2019, Nhóm Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty đã góp vốn với số tiền là 100 triệu VND.

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

**Thành lập Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Phú Yên ("Công ty Hải Phát – Phú Yên")**

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

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

**4.3 Giao dịch mua công ty con mới**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### 4.5 Giao dịch chuyển nhượng công ty con

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

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

#### 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng TMCP, có kỳ hạn 1 đến 2 tháng với lãi suất từ 5%/năm đến 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2018: từ 5%/năm đến 5,25%/năm).

#### 6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

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

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

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

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

### 7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

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

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

### 7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

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

## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGÂN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn:</b>		
Cho vay ngắn hạn cá nhân (i)	17.000.000.000	-
Cho vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 34)	8.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.000.000.000</b>	-

Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi

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

## 9. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm (Trình bày lại)	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn:</b>		
Phải thu theo các thỏa thuận hợp tác đầu tư (i)	360.000.000.000	626.000.000.000
Đặt cọc cho mục đích môi giới và phân phối bất động sản	108.936.696.480	-
Tạm ứng	39.584.222.468	47.588.550.577
Phải thu ngắn hạn khác	20.370.573.606	26.645.413.333
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>528.891.492.554</b>	<b>700.233.963.910</b>

Trong đó:

- Phải thu khác ngắn hạn của các đối tác doanh nghiệp  
Phải thu khác ngắn hạn từ các bên liên quan  
(Thuyết minh số 34)

504.271.855.423	78.313.954.645
24.619.637.131	621.920.009.265

Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi

Dài hạn:

- Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)  
Ký quỹ thực hiện dự án (iii)

740.362.336.278	60.362.336.276
29.431.729.000	-

**TỔNG CỘNG**

<b>769.794.065.278</b>	<b>60.362.336.276</b>
------------------------	-----------------------

Trong đó:

- Phải thu khác dài hạn của các đối tác doanh nghiệp  
Phải thu khác dài hạn từ các bên liên quan  
(Thuyết minh số 34)

319.794.065.278	60.362.336.276
450.000.000.000	-

Dự phòng phải thu khác dài hạn khó đòi

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

### 9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

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

- ▶ Khoản góp vốn 350 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích góp vốn thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị tại thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.
- ▶ Khoản góp vốn 10 tỷ VND theo biên bản thỏa thuận giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích góp vốn thực hiện dự án đầu tư xây dựng tại thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

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

- ▶ Khoản góp vốn 680 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Nhóm Công ty và ba đối tác doanh nghiệp cho mục đích tìm kiếm cơ hội đầu tư và triển khai một số Dự án bất động sản.
- ▶ Khoản phải thu theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Nhóm Công ty với một doanh nghiệp và một cá nhân liên quan tới các cầu phần của Dự án Khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

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

### 10. NỢ XÂU VÀ NỢ QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

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















































































