



**HẢI PHÁT**  
VƯỜN TÂM CAO MÔI

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

Tầng 5, CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng  
phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội  
+84 243 2080 666  
[www.haiphat.com.vn](http://www.haiphat.com.vn)

- I Hải Phát năm 2019 và thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị
- II Giới thiệu về Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- III Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- IV Quản trị Doanh nghiệp
- V Báo cáo Phát triển bền vững
- VI Báo cáo tài chính năm 2019



# CHƯƠNG I



## HẢI PHÁT NĂM 2019 & THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi 1
- Ấn tượng Hải Phát 2019 2
- Các sự kiện nổi bật năm 2019 3
- Thông điệp của Chủ tịch HĐQT 4

## TÂM NHÌN

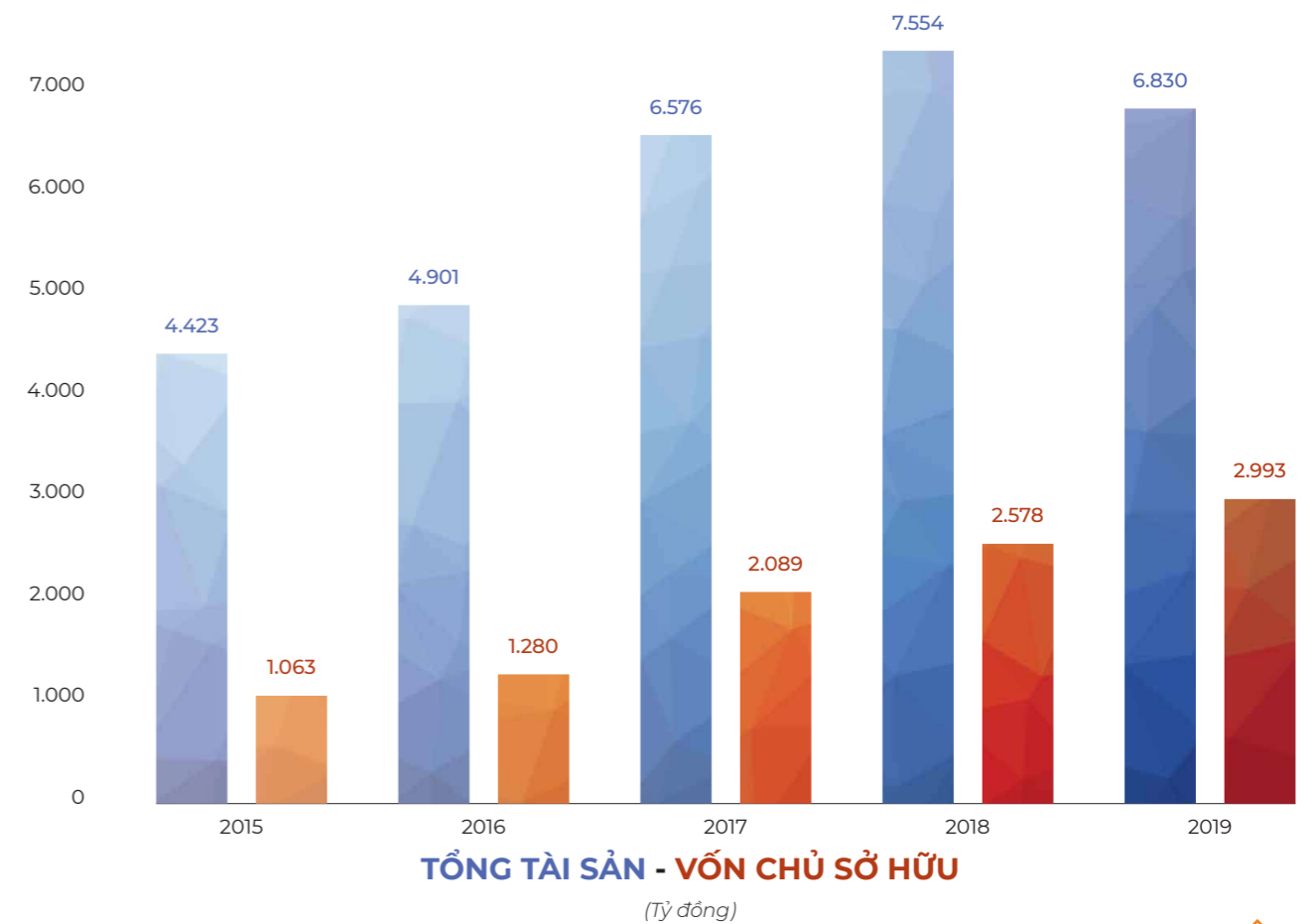
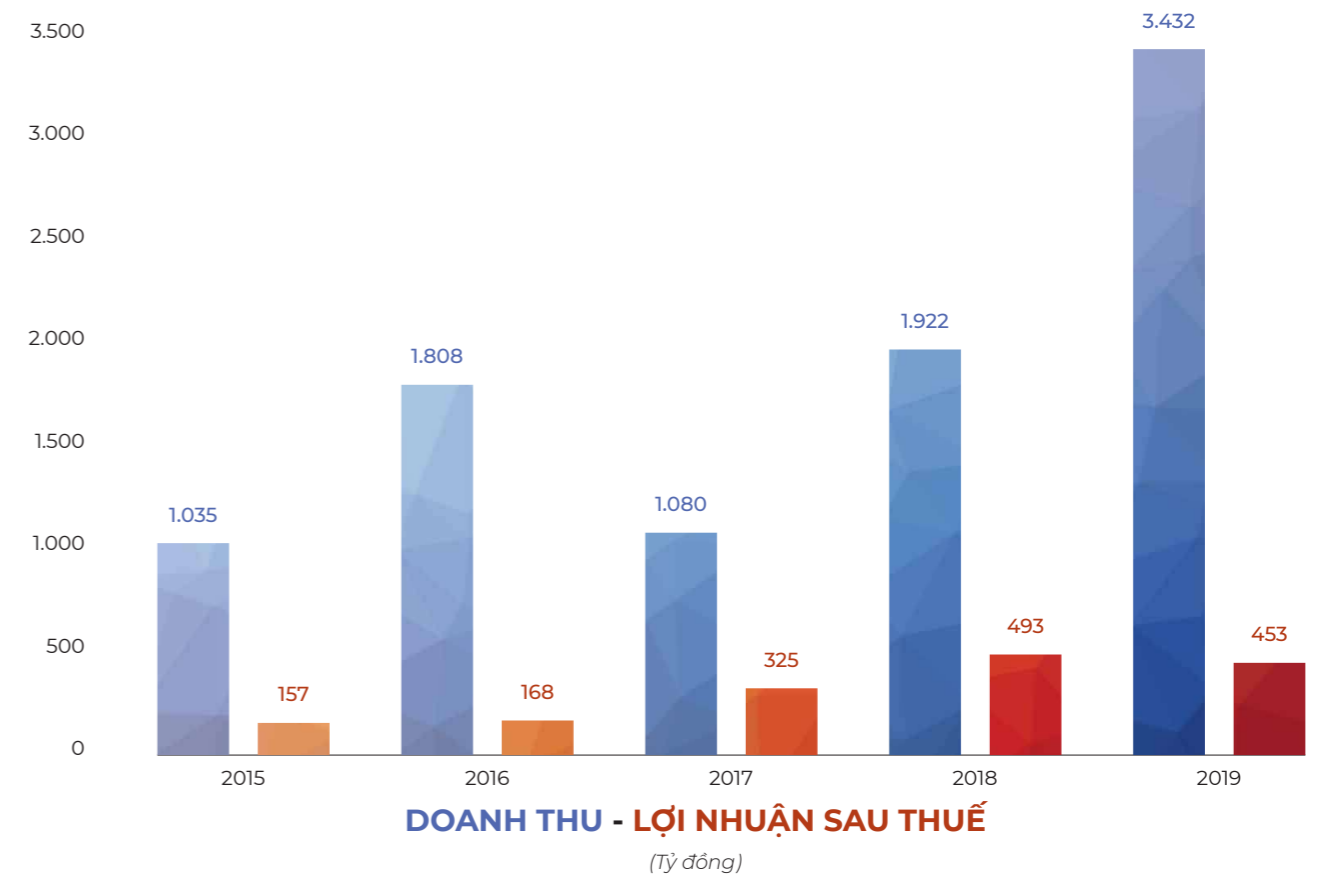
- Trở thành Doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực Bất động sản tại Việt Nam.
- Giá trị đó sẽ được khẳng định qua từng dự án và công trình, với nền móng là uy tín và niềm tin.

## SỨ MỆNH

- Tạo dựng những sản phẩm dịch vụ đạt tiêu chuẩn cao, chất lượng tuyệt đối với khách hàng.
- Xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, phát huy tối đa khả năng của mỗi cá nhân, tạo cơ hội cho những tài năng và con người tâm huyết cùng phát triển sự nghiệp lâu dài.
- Mang lại cho cổ đông lợi ích tối ưu và bền vững thông qua mô hình quản trị doanh nghiệp và quản lý rủi ro chuyên nghiệp, chuẩn mực.
- Hòa hòa lợi ích xã hội và lợi ích doanh nghiệp, chung sức đóng góp xây dựng cộng đồng, bảo vệ môi trường, cùng tạo nên cuộc sống giàu đẹp văn minh trường tồn.

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- Khách hàng là trung tâm.
- Chất lượng là hàng đầu.
- Sáng tạo là động lực.
- Hiệu quả là mục tiêu.
- Trách nhiệm là cam kết.





- 1**  
**Ký kết biên bản ghi nhớ đầu tư với tỉnh Đắk Lắk**  
Ngày 10/03/2019, trong khuôn khổ Lễ hội cà phê Buôn Ma Thuột lần thứ 7, Hội nghị xúc tiến đầu tư với chủ đề "**Tiềm năng của Đắk Lắk - Cơ hội của Doanh nghiệp**" tỉnh Đắk Lắk đã cùng Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ký kết biên bản đầu tư trị giá 5.000 tỷ đồng, mở ra cơ hội phát triển cho hai bên trong tương lai gần.
- 2**  
**Vinh danh dự án Roman Plaza**  
Ngày 28/03/2019, Dự án Roman Plaza do Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát làm chủ đầu tư chính thức được vinh danh với hạng mục giải thưởng "**Dự án hút dòng tiền**" tại lễ vinh danh Dự án dẫn đầu xu thế do Báo Đầu tư chứng khoán chủ trì tổ chức.
- 3**  
**Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019.**  
Vào sáng ngày 29/03/2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát tổ chức thành công Phiên họp đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019. Đây là phiên họp đầu tiên kể từ thời điểm HẢI PHÁT chính thức niêm yết lên sàn HOSE.
- 4**  
**Nhận giải Top thương hiệu mạnh Việt Nam 2019.**  
Ngày 06/04/2019, Hải Phát Invest được xướng tên tại Lễ công bố & vinh danh top 100 doanh nghiệp Rõng vàng và Thương hiệu Mạnh Việt Nam 2019 do Báo điện tử Vneconomy đồng tổ chức.

### 3. Các sự kiện nổi bật năm 2019

5

#### Tổ chức thành công

##### Lễ hội Bất động sản lần thứ nhất.

Lễ hội bất động sản - Hai Phát Land Property Festival lần thứ nhất do Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hải Phát - Hai Phát Land (công ty con của Hải Phát Invest) chính thức khai mạc. Sự kiện thu hút hàng nghìn nhà đầu tư quan tâm tìm hiểu các dự án và các buổi tọa đàm thuyết trình liên quan đến xu hướng của thị trường bất động sản.



6

#### Tham gia sự kiện Emerging Vietnam 2019

Là một trong số hơn 60 doanh nghiệp hàng đầu trong nước tham dự tại Hội thảo Emerging Vietnam 2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (Hải Phát Invest; MCK: HPX) đã có cơ hội đối thoại trực tiếp với nhiều nhà đầu tư trong nước và quốc tế.

7

#### Thành lập công ty IWG – Chính thức bước chân vào thị trường BĐS nghỉ dưỡng

Ngày 03/07/2019, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát đã chính thức thông qua phương án thành lập Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG, bổ sung vào hệ sinh thái sản phẩm của doanh nghiệp và chính thức bước chân vào thị trường bất động sản nghỉ dưỡng.

8

#### Tập đoàn Hải Phát nhận

biên bản ghi nhớ đầu tư vào tỉnh Bình Thuận  
Sáng ngày 22/09/2019, ông Đỗ Quý Hải - Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Hải Phát đã đại diện cho tập đoàn, ký biên bản ghi nhớ đầu tư tại Hội nghị Xúc tiến Đầu tư tỉnh Bình Thuận.

### 4. Thông điệp của Chủ tịch HĐQT



“ Kính thưa các Quý cổ đông,

Năm 2019 là một năm đặc biệt quan trọng của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (Hải Phát). Nhìn lại chặng đường 16 phát triển, Hải Phát cũng đã đạt được một số thành tựu đáng kể:

• Bằng uy tín trên thị trường, Hải Phát đã thu hút được lượng CBCNV có chất lượng, năng động.

• Hải Phát cũng đã xây dựng thành công các công ty con và công ty liên kết hoàn thiện dần hệ sinh thái Hải Phát đồng bộ và khép kín.

• Đồng thời, đã triển khai và đưa vào sử dụng hàng chục dự án và nhận được sự đánh giá cao của khách hàng và Nhà đầu tư. ”

Một trong những dấu mốc quan trọng của Hải Phát trong 16 năm xây dựng và trưởng thành đó là dấu mốc ngày 24/7/2018, cổ phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát chính thức niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với Mã cổ phiếu HPX.

Cùng với đó, chúng tôi cũng luôn tìm kiếm và mở rộng quỹ đất của mình trên khắp cả nước với giá vốn hợp lý và vị trí đắc địa.

Song song với hoạt động kinh doanh, trong những năm qua Hải Phát cũng đã tích cực thực hiện trách nhiệm xã hội với cộng đồng, xây dựng được nhiều ngôi nhà Đại đoàn kết cho các hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn, giúp đỡ được nhiều mảnh đời bất hạnh, v.v.

Năm 2020 là một năm đầy thách thức đối với cả nền kinh tế Việt Nam nói chung và lĩnh vực phát triển, kinh doanh bất động sản nói riêng, tăng trưởng kinh tế toàn cầu giảm do dịch bệnh COVID-19. Đây là yếu tố ngoài dự kiến nhưng đã gây ảnh hưởng đến sự tăng trưởng của nền kinh tế Thế giới nói chung và các quốc gia bị dịch bệnh hoành hành nói riêng. Trung Quốc và Hàn Quốc là hai nền kinh tế có nhiều giao thương với Việt Nam hiện đang bị chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh. Việt Nam một mặt phải phòng chống dịch bệnh, một mặt phải đưa ra những biện pháp kinh tế để giảm thiểu tối đa những suy giảm tăng

trưởng do giảm sút giao thương với hai nền kinh tế Trung Quốc và Hàn Quốc.

Mặt khác, việc cạnh tranh giữa các doanh nghiệp trong nước ngày càng khốc liệt do Chính phủ Việt Nam đang ngày càng minh bạch hóa nền kinh tế trong phương thức điều hành theo nền kinh tế thị trường để bắt kịp và hội nhập sâu rộng với nền kinh tế thế giới. Đây thực sự là thách thức đối với Hải Phát trong năm 2020.

Với lịch sử phát triển 16 năm, tôi mong muốn các Quý cổ đông đồng hành cùng với Hải Phát trong sự chia sẻ cơ hội và vượt qua những thách thức để doanh nghiệp ngày càng đổi mới và phát triển. Tôi tin tưởng rằng cùng với sự tập trung chỉ đạo của HĐQT, sự quyết tâm và năng động sáng tạo của Ban điều hành cùng với sự đoàn kết một lòng của toàn thể CBCNV trong hệ thống Hải Phát sẽ linh hoạt tìm kiếm các dự án thông qua mua bán, đấu giá quyền sử dụng đất để rút ngắn thời gian triển khai thủ tục đầu tư, nhằm đáp ứng nhu cầu và kết quả của hoạt động kinh doanh trong ngắn hạn. Đồng thời, Hải Phát sẽ thực hiện việc chi tiêu hiệu quả, nắm bắt cơ hội và nâng cao hiệu suất làm việc của hệ thống.

Mục tiêu trong giai đoạn 2020 – 2022, Hải Phát sẽ hoàn thiện một hệ sinh thái có tác động tương hỗ, tạo ra giá trị gia tăng trong chuỗi phát triển kinh doanh bất động sản và một hệ thống quản trị ổn định, bền vững. Từ năm 2022 trở đi hàng loạt các dự án lớn của Hải Phát sẽ đạt điểm rơi hoàn thiện pháp lý để đi vào triển khai và kinh doanh, đây là giai đoạn Hải Phát thực sự bứt phá, tạo nền tảng phát triển vững chắc.

Kính thưa các Quý cổ đông,

Những thành tựu mà Hải Phát đã làm được của ngày hôm nay bắt nguồn từ nỗ lực không ngừng của ngày hôm qua. Đó chính là sự tận tâm, sự cống hiến, khát khao chinh phục. Thành công trong tương lai phụ thuộc vào những hành động ngay từ bây giờ. Để các mục tiêu này sớm trở thành hiện thực, ngoài những nỗ lực không ngừng của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và CBCNV Hải Phát, rất cần có sự đồng lòng, hợp sức của các Quý cổ đông.

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin chúc các Quý cổ đông và gia đình luôn dồi dào sức khỏe, hạnh phúc và thành công. Chúc cho Hải Phát sẽ phát triển mạnh mẽ, bền vững và thành công trong năm 2020 với mục tiêu “Vươn tầm cao mới”.

Trân trọng ./.

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Đỗ Quý Hải

# CHƯƠNG II

## GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

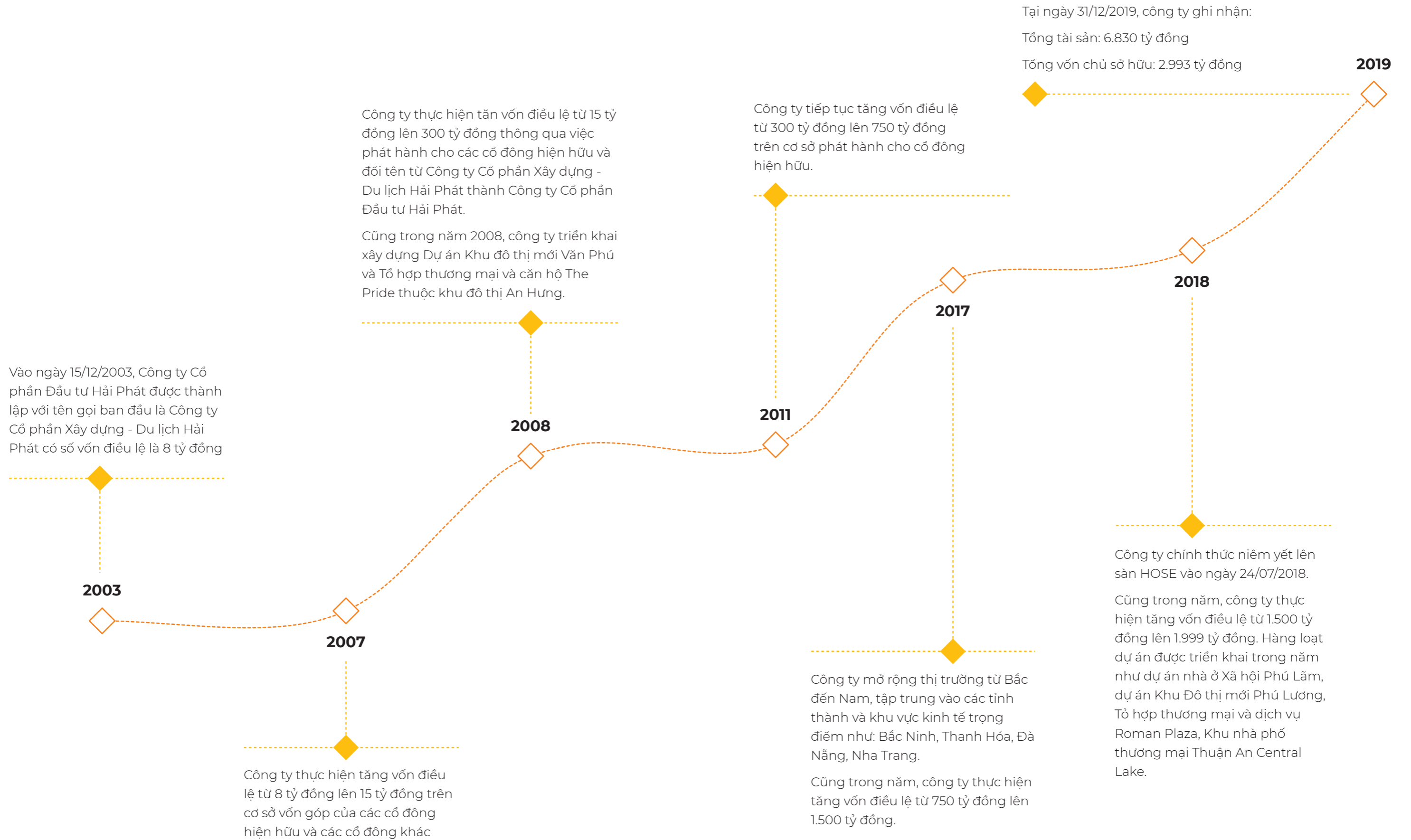
- Thông tin tổng quan về Hải Phát 1
- Các dấu mốc phát triển 2
- Lĩnh vực kinh doanh 3
- Mô hình quản trị 4
- Hội đồng quản trị 5
- Ban Tổng Giám đốc 6
- Ban Kiểm soát 7
- Định hướng chiến lược 2019 - 2023 8

## > 1. Thông tin tổng quan về Hải Phát

<b>Tên:</b>	Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
<b>Tên tiếng Anh:</b>	HAI PHAT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
<b>Tên viết tắt:</b>	Hai Phat Invest
<b>Mã chứng khoán:</b>	HPX
<b>Nơi niêm yết:</b>	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh – HOSE
<b>Mã số thuế:</b>	0500447004
<b>Vốn điều lệ:</b>	1.999.963.050.000 đồng
<b>Trụ sở chính:</b>	Tầng 5, tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội
<b>Website:</b>	haiphat.com.vn



## 2. Các dấu mốc phát triển



### 3. Lĩnh vực kinh doanh

Ngày 15/12/2003, Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát (tiền thân của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát) được thành lập, đánh dấu cột mốc đầu tiên trong chặng đường phát triển của Doanh nghiệp. Khởi đầu với số vốn điều lệ 8 tỷ đồng, trải qua 16 năm phát triển, đến cuối năm 2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát sở hữu số vốn điều lệ 1.999 tỷ đồng và hoạt động trên 3 lĩnh vực kinh doanh cốt lõi chính là: Phát triển dự án Bất động sản, Phân phối dự án và Quản lý vận hành.

## PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Lĩnh vực Phát triển dự án Bất động sản luôn giữ vai trò trọng tâm trong hoạt động kinh doanh, đóng góp chủ đạo vào kết cấu doanh thu cũng như tài sản của Doanh nghiệp từ thời điểm thành lập cho đến nay.

Trong chặng đường 16 năm của mình, Hải Phát đã cung cấp ra thị trường hàng nghìn sản phẩm với các dòng sản phẩm chính là căn hộ, biệt thự, shophouse, nhà liền kề trung và cao cấp, v.v. Triết lý kinh doanh của Hải Phát là tạo ra các sản phẩm bất động sản có sự khác biệt trong từng công trình, xây dựng những chuẩn mực đích thực cho tương lai. Các dự án của Hải Phát đều đạt được sự kết hợp tối ưu giữa không gian sống xanh cùng hệ thống tiện ích đa dạng trong nội khu. Nhờ đó, thương hiệu chủ đầu tư bất động sản Hải Phát ngày càng được nhiều người biết đến và gửi gắm niềm tin.

Nhiều công trình của Hải Phát không những đáp ứng tốt chức năng của nó mà còn trở thành biểu tượng và niềm tự hào của đội ngũ cán bộ nhân viên như dự án The Pride - Khu đô thị An Hưng, Tố Hữu (Hà Đông). Dự án bao gồm 1 tòa cao 45 tầng và 3 tòa 35 tầng, đây là tòa nhà cao nhất Hà Nội ở thời điểm năm 2015 do doanh nghiệp tư nhân trong nước làm chủ đầu tư và được triển khai thi công từ chính bàn tay khối óc của những con người Việt Nam.

Không chỉ dự án The Pride, dự án Nhà ở Xã hội The Vesta



cũng là dự án mang lại cho Hải Phát nhiều giải thưởng lớn và uy tín. Một số giải thưởng tiêu biểu dự án The Vesta đã nhận được như: Giải thưởng Quốc gia Bất động sản Việt Nam cho hạng mục dự án Nhà ở Xã hội tốt nhất năm 2018, Top 10 dự án nhà ở đại chúng tốt nhất năm 2019, v.v.

Hải Phát được thị trường biết đến với vai trò là nhà phát triển bất động sản phía Tây Hà Nội trong giai đoạn đầu phát triển. Trải qua hơn 16 năm xây dựng và trưởng thành, Hải Phát không ngừng mở rộng ra khắp địa bàn các tỉnh trên cả nước tại các tỉnh thành có tốc độ đang phát triển như: Lạng Sơn, Nam Định, Thái Bình, Bình Thuận, Cần Thơ, Vũng Tàu, Đà Nẵng, v.v. Quy mô các dự án cũng không ngừng phát triển, từ mức vài trăm tỷ đồng cho đến hàng ngàn tỷ đồng với các loại hình từ bất động sản nhà ở đến bất động sản nghỉ dưỡng. Sự lớn mạnh ở quy mô công trình qua thời gian chính là minh chứng, khẳng định cho năng lực triển khai và phát triển dự án bất động sản với cố đồng cũng như khách hàng của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.



Nắm giữ 95,8% vốn điều lệ tại đơn vị phân phối Hải Phát Land – Top 3 nhà phân phối Bất động sản hàng đầu Việt Nam, mảng hoạt động phân phối dự án luôn là “mũi tên chủ lực” trong chiến lược phát triển của Hải Phát.

Với đội ngũ gồm các nhân sự chủ chốt có kinh nghiệm làm việc và xây dựng các hệ thống phân phối hơn 10 năm kinh nghiệm trên thị trường, đến nay Hải Phát Land đã có hệ thống hơn 40 chi nhánh và văn phòng đại diện; đội ngũ nhân sự kinh doanh gần 2.000 người và hơn 2.500 cộng tác viên.

Hải Phát Land đang thể hiện tốt vai trò là cầu nối giữa chủ đầu tư dự án với thị trường. Không chỉ đứng ở vai trò phân phối, công ty còn tự tin trong việc cung cấp những giải pháp marketing và truyền thông dự án bất động sản; đầu tư thứ cấp bất động sản; đào tạo và huấn luyện nhân sự bán hàng



Quản lý & vận hành là mảng hoạt động kinh doanh mới của Hải Phát thời gian gần đây với việc nhận chuyển nhượng vốn góp của Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP và thành lập mới Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG.

Đối với lĩnh vực bất động sản nhà ở, công ty cung cấp đầy đủ các hoạt động của việc quản lý – vận hành bất động sản bao gồm: bảo dưỡng, bảo trì, vệ sinh, an ninh, quản lý tài sản, v.v.

## PHÂN PHỐI DỰ ÁN

cho các chủ đầu tư hay các đơn vị phân phối bất động sản.

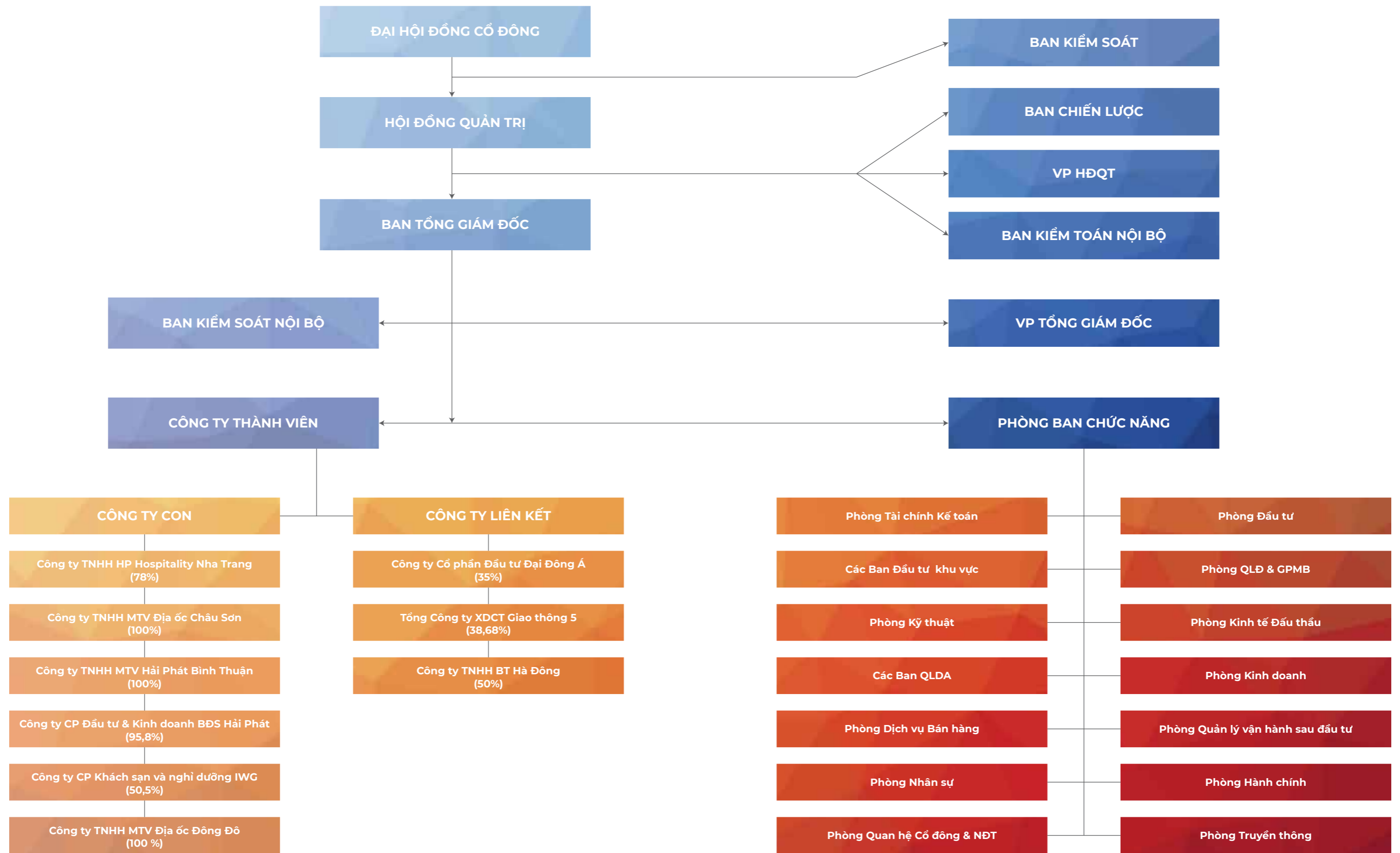
Hải Phát Land đang thể hiện sự lớn mạnh không ngừng khi liên tục đặt những mạng lưới phân phối ra nước ngoài, đó là Hàn Quốc và kế hoạch trong thời gian tới sẽ mở thêm chi nhánh tại Đài Loan và Singapore. Điều này không chỉ cho thấy sự phát triển của Hải Phát mà còn giúp Hải Phát đón được các luồng vốn đầu tư bất động sản từ nước ngoài đầu tư vào những dự án của Hải Phát nói riêng và Việt Nam nói chung.

Hải Phát Land ngày càng hoàn thiện mình cả về bộ máy nhân sự lẫn vị thế trên thị trường. Từ quy mô vài dự án đơn lẻ, đến nay Hải Phát Land đã phân phối hơn 100 dự án trải dài trên khắp cả nước điển hình có thể kể đến River Silk City – Sông Xanh, Roman Plaza, Him Lam Green Park, Nhơn Hội New City, v.v. Nhiều giải thưởng uy tín đã được trao cho doanh nghiệp như top 3 đơn vị phân phối bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam, Thương hiệu mạnh Việt Nam, Vietnam's Best Real Estate Agency 2019, v.v. Một vinh dự vô cùng tự hào của Hải Phát Land là cá nhân Tổng Giám đốc ông Vũ Kim Giang được vinh danh là doanh nhân trẻ tiêu biểu giải thưởng Sao đỏ năm 2019.

## QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH

Với việc thành lập Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG, đây được coi là mũi tên của công ty trong chiến lược bước chân vào thị trường bất động sản nghỉ dưỡng. Khác biệt với một số chủ đầu tư lựa chọn phát triển dự án và bán, còn khâu quản lý vận hành giao lại cho một công ty bên ngoài, Hải Phát Invest sẽ xây dựng một chuỗi khép kín từ khâu xây dựng đến quản lý vận hành với mục tiêu nhằm tạo ra dòng tiền lợi nhuận ổn định cho các nhà đầu tư. Cố đồng chính của IWG ngoài Hải Phát còn có STS Hospitality nắm giữ 44%. Doanh nghiệp này đã có kinh nghiệm quản lý khách sạn, trong đó đã tư vấn xây dựng và vận hành một số dự án như: The Festa Hội An, The Festa Cam Ranh, Sunrise Nha Trang Hotel, Sunrise Hội An Resort và Vedana Ninh Bình Resort. Đây được coi là cơ sở giúp Hải Phát tự tin thành công với mảng hoạt động kinh doanh mới này.

4. Mô hình quản trị





Số lượng cổ phiếu nắm giữ:  
80.075.398

**Chủ tịch HĐQT**  
**Ông Đỗ Quý Hải**

Năm sinh: 1969

Chuyên ngành: Kỹ sư xây dựng, Thạc sĩ Quản trị kinh doanh.

Ông Đỗ Quý Hải có hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng, phát triển dự án Bất động sản và giữ nhiều chức vụ cao cấp tại các công ty lớn. Năm 2003, ông thành lập nên Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát (tiền thân của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát) và giữ chức vụ Chủ tịch từ đó đến nay.

Số lượng chức danh TV HĐQT do từng TV HĐQT của Công ty nắm giữ tại Công ty khác: 5



Số lượng cổ phiếu nắm giữ:  
310.386

**Phó Chủ tịch HĐQT thường trực**  
**Ông Lê Tiến Hùng**

Năm sinh: 1973

Chuyên ngành: Thạc sĩ Kinh tế, Quản trị kinh doanh.

Ông Lê Tiến Hùng có hơn 19 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và phát triển dự án Bất động sản. Năm 2008, ông về Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc.

Năm 2011, ông lần đầu được bầu giữ chức danh Phó chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Từ đó đến nay, ông giữ nhiều chức vụ quan trọng trong hệ thống các công ty thành viên của Công ty.

Số lượng chức danh TV HĐQT do từng TV HĐQT của Công ty nắm giữ tại Công ty khác: 4



Số lượng cổ phiếu nắm giữ:  
399.993

**Phó Chủ tịch HĐQT**  
**Ông Nguyễn Văn Phương**

Năm sinh: 1979

Chuyên ngành: Kỹ sư xây dựng

Ông Nguyễn Văn Phương có hơn 16 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và phát triển dự án Bất động sản

Tháng 07/2015, ông về nắm giữ chức vụ Phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức - thuộc hệ thống công ty thành viên của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

Tháng 11/2017, ông chính thức được bầu làm Phó chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và nắm giữ chức vụ từ đó đến nay.

Số lượng chức danh TV HĐQT do từng TV HĐQT của Công ty nắm giữ tại Công ty khác: 5



Số lượng cổ phiếu nắm giữ:  
12.799

**Ủy viên HĐQT**  
**Ông Phạm Minh Tuấn**

Năm sinh: 1973

Chuyên ngành: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh.

Ông Phạm Minh Tuấn có hơn 22 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và phát triển dự án Bất động sản.

Năm 2009, ông về đầu quân cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát với vai trò cán bộ phát triển dự án. Qua nhiều năm đóng góp, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ tại các cấp bậc quản lý khác nhau, năm 2018 ông được bầu vào vị trí Ủy viên HĐQT Công ty và giữ chức vụ từ đó đến nay.

Số lượng chức danh TV HĐQT do từng TV HĐQT của Công ty nắm giữ tại Công ty khác: 0



Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0

**Ủy viên độc lập HĐQT**  
**Ông Hoàng Vệ Dũng**

Năm sinh: 1957

Chuyên ngành: Cử nhân kinh tế, Cử nhân ngoại ngữ tiếng Nga

Ông Hoàng Vệ Dũng có gần 40 năm kinh nghiệm làm việc và hơn 30 năm kinh nghiệm về điều hành quản lý doanh nghiệp. Hiện ông giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đức Giang và Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Dệt may Việt Nam.

Từ 27/4/2018 đến nay, ông giữ chức thành viên độc lập Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

Số lượng chức danh TV HĐQT do từng TV HĐQT của Công ty nắm giữ tại Công ty khác: 1



Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0

**Ủy viên độc lập HĐQT**  
**Ông Nguyễn Xuân Đông**

Năm sinh: 1966

Chuyên ngành: Kế toán

Ông Nguyễn Xuân Đông có hơn 30 năm kinh nghiệm làm việc và hơn 20 năm kinh nghiệm về điều hành quản lý doanh nghiệp. Hiện nay, ông là Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị của nhiều doanh nghiệp xây dựng và bất động sản và là Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex).

Từ 27/4/2018 đến nay, ông là thành viên độc lập Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

Số lượng chức danh TV HĐQT do từng TV HĐQT của Công ty nắm giữ tại Công ty khác: 10



**Tổng Giám đốc**  
**Ông Đoàn Hòa Thuận**

Năm sinh: 1975

Chuyên ngành: Thạc sĩ Kinh tế tài chính.

Ông Đoàn Hòa Thuận có hơn 20 năm trong lĩnh vực kế toán, tài chính và bất động sản. Ông từng nắm giữ nhiều chức vụ quan trọng trong hệ thống các công ty thành viên thuộc Tổng Công ty Sông Đà. Năm 2017, ông được giới thiệu về Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và giữ chức danh Phó Tổng Giám đốc. Tháng 07/2018, ông được bầu làm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và giữ chức vụ này từ đó đến nay.



**Phó Tổng Giám đốc**  
**Bà Trần Hoài Anh**

Năm sinh: 1982

Chuyên ngành: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh.

Bà Trần Hoài Anh có hơn 14 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực truyền thông, xây dựng và Bất động sản. Năm 2008, bà bắt đầu công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát với vai trò Thành viên HĐQT kiêm Trưởng ban Thư ký công ty.

Năm 2018, bà chính thức giữ vị trí Phó Tổng Giám đốc công ty, đồng thời bà hiện đang kiêm nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG, một thành viên hoạt động trong lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng của Hải Phát.



**Phó Tổng Giám đốc**  
**Ông Tạ Phú Cường**

Năm sinh: 1976.

Chuyên ngành: Thạc sĩ Xây dựng dân dụng và Công nghiệp.

Ông Tạ Phú Cường có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản. Tham gia Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát vào năm 2011, ông từng kinh qua nhiều vị trí như: phụ trách ban quản lý dự án, trưởng phòng kế hoạch đầu tư, giám đốc kế hoạch kỹ thuật...

Tháng 02/2018, ông chính thức được bổ nhiệm vị trí Phó Tổng Giám đốc và giữ vị trí đó đến nay.



**Phó Tổng Giám đốc**  
**Ông Đinh Thế Quỳnh**

Năm sinh: 1985

Chuyên ngành: Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Tin học

Tham gia vào hệ thống Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ năm 2016, ông Đinh Thế Quỳnh đã nhanh chóng chứng tỏ năng lực và đạt nhiều thành tích với cương vị Trưởng phòng Kinh doanh.

Tháng 04/2019 đến nay, ông được đề bạt giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc, phụ trách mảng kinh doanh cho các dự án do Hải Phát làm chủ đầu tư.



**Phó Tổng Giám đốc**  
**Ông Lê Việt Dũng**

Năm sinh: 1975

Chuyên ngành: Kỹ sư xây dựng, Thạc sĩ Quản trị kinh doanh.

Ông Lê Việt Dũng có hơn 24 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và bất động sản. Ông có nhiều năm giữ các chức vụ quản lý tại các Công ty có trụ sở địa bàn tại tỉnh Hà Tây cũ. Tháng 05/2017, ông chính thức nắm cương vị Phó Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và nắm giữ chức vụ đó đến nay.



**Kế Toán trưởng**  
**Ông Phạm Huy Thông**

Năm sinh: 1978

Chuyên ngành: Cử nhân Kinh tế

Ông Phạm Huy Thông có hơn 19 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kế toán. Năm 2010 ông chính thức gia nhập Hải Phát và từ 25/1/2016 đến nay ông được bổ nhiệm các vị trí là Quyền Kế toán trưởng và đến nay là Kế toán trưởng.



**Trưởng Ban Kiểm soát**

**Bà Trần Thị Kim Oanh**

Năm sinh: 1971

Chuyên ngành: Cử nhân Tài chính

Bà Trần Thị Kim Oanh có hơn 26 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, tài chính. Bà đã từng giữ các chức vụ quan trọng trong Công ty như: Kế toán trưởng Công ty (tháng 01/2010 – 25/01/2016), Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD Công ty (07/2015 – 01/2017) và chính thức được bổ nhiệm làm Trưởng ban Kiểm soát Công ty từ tháng 11/2017 đến nay.



**Thành viên Ban Kiểm soát**

**Ông Nguyễn Anh Dũng**

Năm sinh: 1971

Chuyên ngành: Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Luật

Ông Dũng có hơn 26 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán. Trước khi đến với Hải Phát, ông từng giữ nhiều vị trí quan trọng thuộc khối tài chính các công ty trong lĩnh vực hàng không Việt Nam. Gia nhập Hải Phát vào năm 2015, ông chính thức được bổ nhiệm làm Thành viên Ban Kiểm soát từ 27/04/2018.



**Thành viên Ban Kiểm soát**

**Bà Nguyễn Thị Hồng Yến**

Năm sinh: 1988

Chuyên ngành: Cử nhân Tài chính – Kế toán.

Bà Yến có hơn 9 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán – kiểm toán, trong đó có hơn 5 năm hoạt động với vai trò kiểm toán viên. Bà gia nhập vào Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát vào tháng 09/2015 với vai trò Kiểm soát nội bộ. Với nhiều thành tích đóng góp, tháng 11/2017 bà chính thức được bổ nhiệm làm Thành viên Ban Kiểm soát của Công ty.

*Chiến lược phát triển của Hải Phát trong các năm tiếp theo được xây dựng dựa trên sự phân tích kỹ lưỡng các thế mạnh vốn có của doanh nghiệp và tận dụng tốt nhất các cơ hội thị trường, hướng tới tối đa hóa lợi thế cạnh tranh then chốt, tập trung vào khách hàng, quản lý rủi ro và kinh doanh hiệu quả trên nền tảng đạo đức tạo nên giá trị thành công lâu bền của Doanh nghiệp.*

*Với mục tiêu chiến lược trở thành Nhà đầu tư và phát triển Bất động sản chuyên nghiệp, Hải Phát luôn đặt tôn chỉ “Khách hàng là Trung tâm”. Tôn chỉ này được xây dựng trong nhận thức của từng cán bộ công nhân viên và sẽ trở thành văn hóa trên toàn hệ thống Hải Phát.*

*Mục tiêu chiến lược của Hải Phát được cụ thể hóa bằng các mục tiêu cụ thể như sau:*

## Sản phẩm mục tiêu và phân khúc lựa chọn

Chúng tôi đặt trọng tâm vào phát triển bất động sản đô thị và bất động sản nghỉ dưỡng.

Đối với các sản phẩm bất động sản đô thị, là thế mạnh truyền thống của Hải Phát, chúng tôi lựa chọn phát triển các sản phẩm ở phân khúc trung cấp và tiệm cận cao cấp. Các sản phẩm phải bắt kịp được xu hướng phát triển chung của xã hội, dự đoán trước được xu hướng nhu cầu của khách hàng để thiết kế và triển khai dự án có sản phẩm có diện tích sử dụng, không gian sống tối ưu. Xây dựng các tiêu chí cho từng phân khúc sản phẩm mà phát huy được những thế mạnh của Hải Phát. Thêm vào đó, tiếp tục hoàn thiện bộ nhận diện thương hiệu của Hải Phát để tăng cường sự nhận diện của sản phẩm tới khách hàng tiềm năng.

Đối với sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng, Hải Phát lựa chọn phát triển các dự án với sản phẩm có tiêu chuẩn và hệ thống quản lý vận hành với cấp độ từ 4 sao trở lên. Các loại hình sản phẩm Bất động sản nghỉ dưỡng đa dạng từ biệt thự nghỉ dưỡng, bungalow, căn hộ khách sạn v.v, để đáp ứng nhu cầu về sở hữu, đầu tư và nghỉ dưỡng ngày càng gia tăng và đa dạng của khách hàng.

Các sản phẩm bất động sản Hải Phát cung cấp ra thị trường phải đa dạng, có các đặc điểm và công năng chuyên biệt nổi trội, đáng sống, phù hợp với phân khúc sản phẩm và thị trường mục tiêu của Công ty.

## Thị trường mục tiêu

Trên cơ sở những sản phẩm mục tiêu hướng tới, Hải Phát tập trung tạo lập quỹ đất tại các tỉnh, thành phố có tốc độ đô thị hóa nhanh, có tăng trưởng kinh tế tốt như: Lạng Sơn, Nam Định, Thanh Hóa, Thành phố Hồ Chí Minh, Cần Thơ, Phú Yên, v.v.

Đối với các sản phẩm thuộc dòng bất động sản đô thị sẽ tiếp tục tập trung vào các tỉnh thành phố trực thuộc trung ương hoặc lân cận để đảm bảo thanh khoản sản phẩm được nhanh, luôn chuyển dòng vốn hiệu quả.

Đối với các sản phẩm của lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng, Hải Phát tập trung phát triển dự án tại những khu vực vẫn còn dư địa tăng trưởng cao, có tiềm năng phát triển du lịch như Vũng Tàu, Bình Thuận, Cần Thơ, v.v, từng bước xây dựng và hoàn thiện chuỗi giá trị gia tăng bất động sản nghỉ dưỡng để tạo ra những tài sản tạo dòng tiền đều đặn, ổn định và những giá trị gia tăng cho khách hàng theo đúng bản chất của sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng.



## Khách hàng mục tiêu

Với sự tăng trưởng mạnh mẽ của tầng lớp trung lưu tại Việt Nam, nhu cầu nhà ở thuộc phân khúc trung cấp và tiệm cận cao cấp ngày càng gia tăng. Theo đó, khách hàng mục tiêu mà Hải Phát hướng đến là những khách hàng thuộc giới trung lưu. Xu hướng chung của khách hàng thuộc giới trung lưu thường

có mong muốn sở hữu và đầu tư bất động sản tại các khu vực có hạ tầng kỹ thuật và môi trường sống trong lành như kết nối giao thông thuận tiện, cây xanh và hồ nước điều hòa, v.v, cũng như có nhiều tiện ích xã hội như bệnh viện, trường học và an ninh trật tự tốt.

## Chiến lược đầu tư các dự án và M&A

Đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương nghiên cứu lập và thực hiện dự án tập trung nguồn lực giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các thủ tục pháp lý để sớm đủ điều kiện triển khai thực hiện đầu tư.

Tập trung vào công tác đấu giá và hoàn thiện pháp lý một số dự án trọng điểm để triển khai

và giới đầu cho các năm tiếp theo.

Nghiên cứu cơ hội đầu tư các dự án có quy mô lớn nhằm tạo lập quỹ đất cho phát triển dài hạn tại một số thị trường có tốc độ phát triển nhanh, có tiềm năng phát triển bất động sản với chi phí giá vốn hợp lý.

## Định hướng quản trị và đạo tạo nguồn nhân lực

Tiếp tục phát triển và hoàn thiện mô hình kinh doanh độc lập cho các công ty con, đẩy mạnh phân cấp, phân quyền cho cán bộ lãnh đạo các cấp, đồng thời các công ty con sẽ hoạt động dưới định hướng về chiến lược rõ ràng của Công ty mẹ, để phát huy tối đa sự phát triển của một hệ sinh thái đồng nhất. Xác định yếu tố con người có vai trò vô cùng quan trọng, đặc biệt là người lãnh đạo trong hệ thống. Để phát triển bền vững, cần chọn lọc các cán bộ xuất sắc và lớp kế thừa có tiềm năng để đầu tư đào tạo về chuyên môn cũng như kinh nghiệm lãnh đạo, đồng thời thử

thách các cán bộ lãnh đạo và lãnh đạo tiềm năng với cơ chế đãi ngộ gắn liền với kết quả công việc.

Đẩy mạnh công tác quản trị theo định hướng “chuẩn hóa” các quy trình, tiêu chuẩn, tiếp tục tinh gọn bộ máy – để tăng năng suất. Chú trọng hơn nữa trong việc gắn kết các cá nhân trong hệ thống thành một thể thống nhất và xây dựng, quảng bá văn hóa doanh nghiệp trên nền tảng những giá trị cốt lõi sẵn có.

# CHƯƠNG III

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2019 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH 2020

Tổng quan kinh tế vĩ mô 2019 ❶

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 ❷

Định hướng hoạt động năm 2020 ❸



## 1. Tổng quan kinh tế vĩ mô 2019

Năm 2019 là một năm có nhiều biến động với tình hình kinh tế vĩ mô Việt Nam nói chung và thị trường Bất động sản Việt Nam nói riêng.

Theo con số của tổng cục thống kê, tăng trưởng GDP của Việt Nam năm qua ghi nhận con số 7,02% với tổng kim ngạch xuất khẩu đạt trên 500 tỷ USD. Đóng góp chính cho tăng trưởng đến từ ngành công nghiệp - xây dựng, bù lại cho sự sụt giảm đến từ khu vực nông - lâm - ngư nghiệp do nhiều yếu tố bất lợi xuất hiện (thiên tai, dịch bệnh, thay đổi tiêu chuẩn người mua).

Mặc dù thấp hơn mức tăng trưởng năm 2018 nhưng vẫn cao hơn so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Tỷ giá và lạm phát được duy trì ổn định giúp Việt Nam trở thành điểm sáng trong nền kinh tế toàn cầu.

Tuy nhiên, bất chấp bức tranh có nhiều điểm tích cực, kinh tế vĩ mô năm 2019 vẫn ẩn chứa những rủi ro gây thiệt hại cho nền kinh tế.

Trong nước, lạm phát tăng mạnh trong giai đoạn cuối năm do giá thực phẩm tăng mạnh, bắt nguồn từ suy giảm ngành chăn nuôi do ảnh hưởng từ dịch tả lợn Châu Phi gây khó khăn cho chính sách tiền tệ. Bên cạnh đó, những thay đổi trong chính sách điều hành của chính phủ gây ra những xáo trộn đối với hoạt động kinh doanh của nhiều doanh nghiệp, đặc biệt doanh nghiệp Bất động sản.

Trên trường quốc tế tình hình vĩ mô bắt đầu ghi nhận những chuyển biến xấu xuất phát từ căng thẳng chính trị gia tăng trong cuộc chiến tranh thương mại giữa Mỹ - Trung, cùng với đó là tiến trình đàm phán không đi đến thỏa thuận giữa Liên Minh Châu Âu và Anh về thủ tục Brexit khiến cho triển vọng tăng trưởng kinh tế suy giảm, gây thiệt hại lên toàn bộ nền kinh tế thế giới.

Đối với riêng ngành Bất động sản, nửa đầu năm 2019 ghi nhận sự sôi động của thị trường trước sự tham gia của dòng tiền các nhà đầu tư nước ngoài. Theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tỷ trọng nguồn vốn rót vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong năm 2019 chiếm gần 30%, xếp thứ hai chỉ sau lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo.

Tuy nhiên, việc siết tín dụng vào lĩnh vực bất động sản theo nội dung của thông tư 22/2019/TT-NHNN, Ngân hàng Nhà nước đã khiến cho các chủ đầu tư khó tiếp cận nguồn vốn tín dụng, tác động không nhỏ đến tiến độ triển khai dự án, buộc các nhà phát triển dự án phải tìm kiếm đến nguồn vốn mới thông qua thị trường trái phiếu.

Áp lực càng tăng thêm khi hoạt động pháp lý tại nhiều tỉnh thành có dấu hiệu bị đình trệ, gây ách tắc hàng tồn kho, ảnh hưởng đến hoạt động bán hàng và khiến cho nhiều chủ đầu tư bất động sản bị thiệt hại, không hoàn thành kế hoạch kinh doanh đề ra trong năm 2019.



## 2. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019

### Kết quả hoạt động kinh doanh

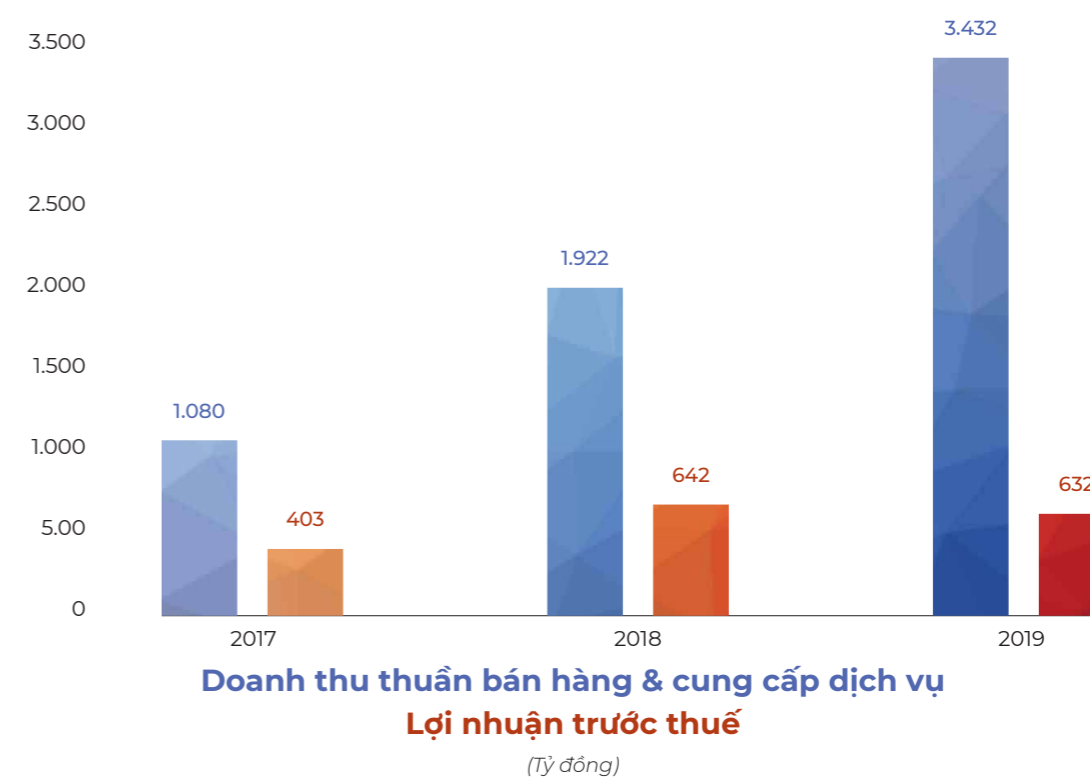
Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
Doanh thu thuần bán hàng & cung cấp dịch vụ	1.080.467.398.252	1.921.636.768.416	3.431.936.907.385
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	412.229.582.941	553.491.364.462	628.330.726.547
Lợi nhuận trước thuế	402.889.922.313	642.510.127.079	632.518.669.714
Lợi nhuận sau thuế	325.168.265.805	493.228.196.185	452.967.257.732
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	325.182.591.958	493.232.341.643	446.702.265.689
Thuế và các khoản phải nộp	91.058.797.046	149.556.169.444	335.085.802.866
Tổng giá trị tài sản	6.576.023.355.231	7.554.115.881.617	6.829.641.459.375
Vốn điều lệ	1.500.000.000.000	1.999.963.050.000	1.999.963.050.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (ESP)	2.044	2.380	2.199

### Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2019 của Công ty đạt gần 3.432 tỷ đồng, tăng 79% so với năm 2018. Đây được coi là kết quả đáng ghi nhận trong bối cảnh thị trường bất động sản nói riêng và tình hình kinh tế vĩ mô nói chung có nhiều biến động. Trong đó, doanh thu kinh doanh bất động sản chủ yếu đến từ các

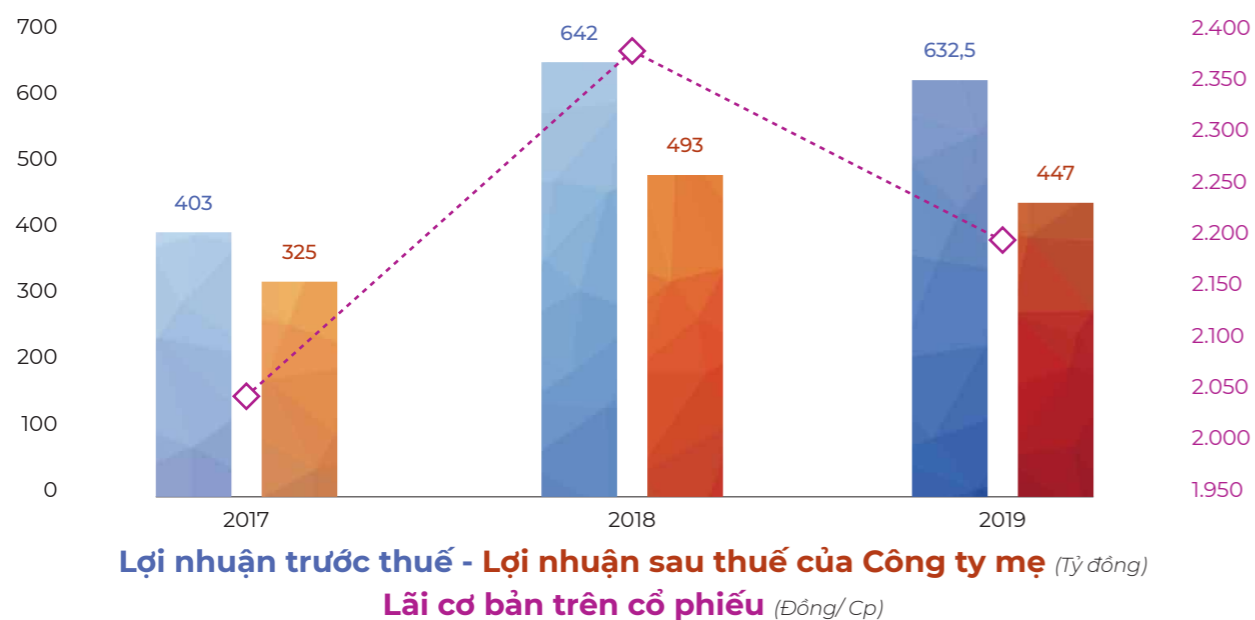
dự án lớn như: Roman Plaza (phần cao tầng, chiếm 42%), Phú Lương (biệt thự - liền kề thấp tầng, chiếm 23%), The Vesta Phú Lâm (nhà ở xã hội, chiếm 16%). Năm nay, Hải Phát ghi nhận thêm hoạt động môi giới bất động sản với thương hiệu Hải Phát Land, chiếm gần 10% trong cơ cấu tổng doanh thu.



## 2. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019

### Lợi nhuận và lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lợi nhuận trước thuế của Hải Phát đạt 632,5 tỷ đồng, qua đó góp phần làm Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ năm 2019 đạt 446,7 tỷ đồng. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2019 đạt 2.199 đồng/cổ phiếu.



### Tổng tài sản và vốn điều lệ

Tổng giá trị tài sản giảm 10% so với đầu năm, phần lớn ảnh hưởng từ việc giảm của khoản mục hàng tồn kho do năm 2019 là thời điểm Hải Phát bàn giao các dự án để ghi nhận giá vốn và doanh thu. Vốn điều lệ của Hải Phát không biến động so với đầu năm nhưng dự kiến sẽ tăng trong quý 2 năm 2020 lên thành 2.300 tỷ đồng, thông qua hình thức phát hành cổ phiếu trả cổ tức.



## 2. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019

### Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

	2018	2019	Tăng/ giảm
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán tiền mặt	0,13	0,18	34%
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,77	1,74	-2%
Hệ số thanh toán nhanh	0,61	0,80	32%
<b>2. Cơ cấu vốn</b>			
Hệ số nợ/ tổng tài sản	0,66	0,56	-15%
Hệ số nợ/ vốn chủ sở hữu	1,93	1,28	-34%
Hệ số vay/ tổng tài sản	0,30	0,29	-1%
Hệ số vay/ vốn chủ sở hữu	0,87	0,67	-23%
<b>3. Chỉ số hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	0,70	1,00	43%
Vòng quay khoản phải thu khách hàng	6,55	7,44	14%
Vòng quay các khoản phải thu	1,41	2,08	47%
Doanh thu thuần/ tổng tài sản	0,27	0,48	75%
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Tỷ số lợi nhuận sau thuế/ tổng tài sản (ROA)	7,0%	6,2%	-11%
Tỷ số lợi nhuận sau thuế/ vốn chủ sở hữu (ROE)	21,1%	16,0%	-24%
Tỷ số lợi nhuận sau thuế/ doanh thu thuần	25,7%	13,0%	-49%
Hệ số lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/ doanh thu thuần	29%	18,3%	-36%

### A. Triển vọng kinh tế vĩ mô năm 2020

## Các cơ hội

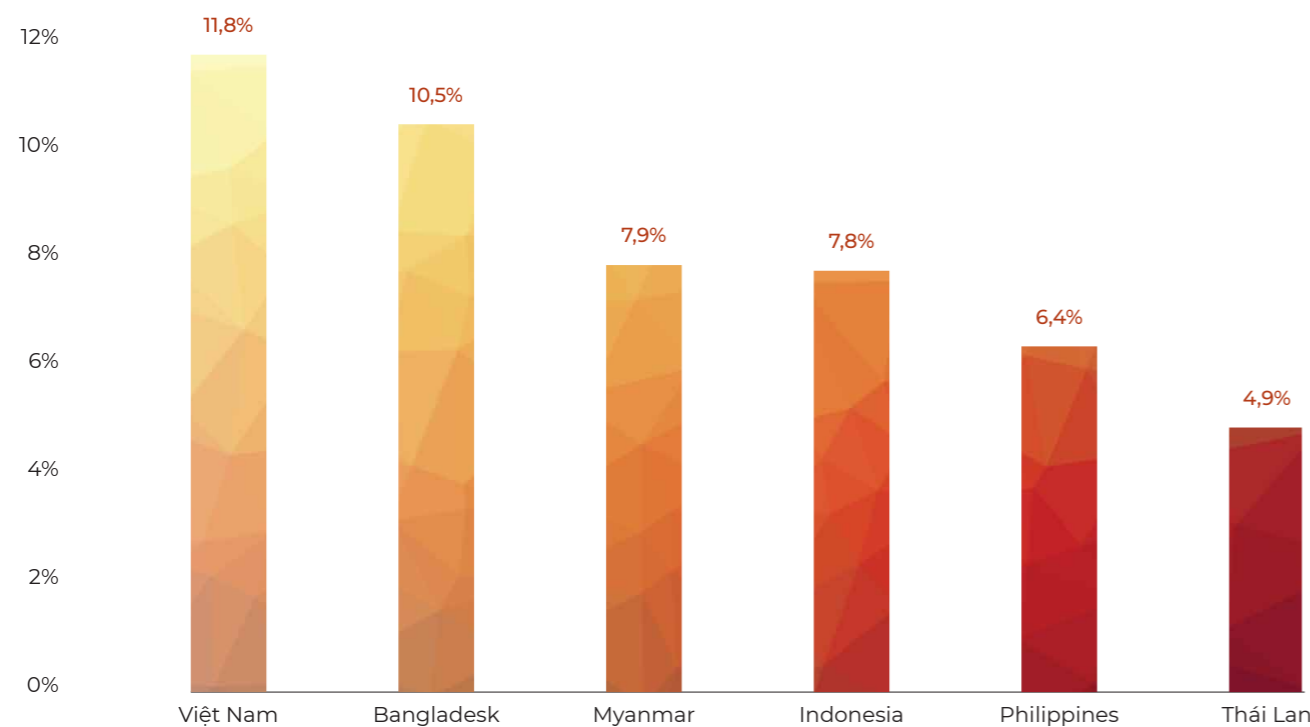
### Tăng trưởng tầng lớp trung lưu và nhu cầu nhà ở Việt Nam

Việt Nam được đánh giá là một trong số ít các quốc gia duy trì tốc độ tăng trưởng cao trong những năm vừa qua trên toàn thế giới, kéo theo đó là số lượng người gia nhập vào tầng lớp trung lưu ngày càng gia tăng.

Theo chuẩn mực quốc tế, các hộ gia đình có mức chi tiêu trung bình 15 USD/người/ ngày được nhóm vào tầng lớp trung lưu. Ghi nhận dự báo của nhiều chuyên gia và các tổ chức, năm 2020 Việt Nam sẽ có khoảng 33 triệu người thuộc tầng lớp trung lưu trên tổng số hơn 90 triệu dân,

tập trung nhiều tại các khu đô thị lớn như Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Bình Dương...

Đây được coi là nhóm đối tượng chính có nhu cầu thực đối với các sản phẩm bất động sản nhà ở tại các khu đô thị lớn cũng như nhu cầu thuê căn hộ đối với các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng. Với việc một loạt các chính sách tiền tệ được ban hành của Ngân hàng Nhà nước theo hướng siết chặt hoạt động đầu cơ bất động sản, đồng thời lãi suất đang được điều chỉnh giảm sẽ kích thích nhu cầu sở hữu bất động sản đối với tầng lớp này trong năm 2020 và các năm tiếp theo.



**Tốc độ tăng trưởng tầng lớp trung lưu & nhà giàu tại một số quốc gia châu Á** (Boston Consulting Group)

### Kỳ vọng về đầu tư cơ sở hạ tầng

Đầu tư cơ sở hạ tầng là lực đẩy quan trọng cho tăng trưởng kinh tế Việt Nam. Xuất phát từ nhiều lý do khách quan và chủ quan, trong hai năm 2018 và 2019, chỉ tiêu ngân sách cho đầu tư cơ sở hạ tầng đã chứng lại bất chấp lượng lớn các doanh nghiệp nước ngoài đầu tư vào Việt Nam. Theo dự báo của World Bank, nhu cầu đầu tư cho phát triển hạ tầng bền vững của Việt Nam vào khoảng 25 tỷ USD mỗi năm.

Bên cạnh nguồn chi từ Ngân sách nhà nước, trong những năm qua, hình thức hợp tác đầu tư công tư PPP đã được

thúc đẩy mạnh mẽ và được coi là giải pháp hiệu quả giúp giải quyết vấn đề thiếu hụt nguồn vốn để phát triển.

Trước những động thái chính sách gần đây của Chính phủ và đặc biệt sau thời gian nền kinh tế bị ngừng trệ trong thời gian ảnh hưởng bởi dịch bệnh COVID-19, để có thể thúc đẩy kinh tế Việt Nam tăng trưởng, chúng ta có thể kỳ vọng nhịp độ giải ngân nguồn vốn đầu tư hạ tầng của Chính phủ sẽ trở lại trong năm 2020 cùng sự hỗ trợ nguồn vốn của các tổ chức tài chính thế giới. Đó là cơ sở để đẩy mạnh quá trình đô thị hóa nói chung và các dự án bất động sản tại các tỉnh thành phố nói riêng.

## Các rủi ro

### Khó khăn trong thủ tục hành chính đối với việc cấp phép dự án mới

Một trong số những khó khăn hàng đầu của các chủ đầu tư phát triển bất động sản trong thời gian vừa qua là việc hệ thống các văn bản pháp lý liên quan đến thị trường bất động sản còn chưa đồng bộ, gây khó khăn cho các nhà phát triển trong việc tiếp cận nguồn đất để triển khai dự án.

Công tác quy hoạch, thỏa thuận cơ chế đền bù, phê duyệt

dự án đều bị siết chặt bất chấp nhu cầu đầu tư cao. Việc khó áp dụng các quy định của pháp luật vào thực tiễn cũng là một trong những bất cập gây khó khăn cho các chủ đầu tư.

Năm 2020, các chuyên gia dự báo các điều kiện pháp lý sẽ được nới lỏng hơn, nhưng nguồn cung sẽ tiếp tục bị hạn chế. Các chủ đầu tư bất động sản có uy tín, sở hữu quỹ đất sạch sẽ được hưởng lợi từ xu hướng này.

### Hoạt động thắt chặt tín dụng của Ngân hàng đối với lĩnh vực Bất động sản.

Bắt đầu từ năm 2020 đến năm 2022, lộ trình tăng hệ số rủi ro cho vay bất động sản và giảm tỷ lệ vốn vay ngắn hạn cho các khoản vay trung dài hạn từ 40% xuống 30%. Hệ số rủi ro mà các nhà băng phải áp dụng khi trích lập dự phòng cho các khoản vay cá nhân dư nợ từ 3 tỷ đồng sẽ là 150%, điều này sẽ gây ảnh hưởng trực tiếp đến lượng cầu đối với các sản phẩm bất động sản cao cấp.

Bên cạnh đó, việc gộp chung tín dụng cho doanh nghiệp bất động sản và tín dụng tiêu dùng cho người mua nhà,

sửa chữa thể hiện quan điểm kiểm soát chặt chẽ hoạt động cho vay đối với lĩnh vực bất động sản từ phía Chính phủ.

Theo quan điểm từ phía doanh nghiệp, các chính sách này từ phía Ngân hàng Nhà nước một mặt sẽ gây khó cho các nhà phát triển dự án trong ngắn hạn, mặt khác sẽ giúp thị trường phát triển bền vững hơn trong dài hạn khi hướng tới nhu cầu thực của người dân. Những chủ đầu tư có uy tín, tự chủ được nguồn vốn – phương án kinh doanh và tạo ra các sản phẩm phù hợp với nhu cầu của khách hàng được dự báo sẽ hưởng lợi trong thời gian tới trước những thay đổi sắp tới của thị trường.

### 3. Định hướng hoạt động năm 2020

#### Căng thẳng địa chính trị thế giới gây ảnh hưởng đến thị trường chứng khoán nói chung và công tác huy động vốn doanh nghiệp nói riêng.

Căng thẳng tại Trung Đông, Brexit và cuộc đối đầu trực tiếp giữa Trung Quốc và Mỹ bất chấp đã có những thỏa thuận đàm phán ban đầu giữa hai bên được coi là những rủi ro địa chính trị lớn trong năm 2020, tác động trực tiếp đến triển vọng tăng trưởng kinh tế toàn cầu nói chung và

hoạt động của thị trường chứng khoán Việt Nam nói riêng.

Mặc dù những xung đột trên không gây tác động trực tiếp đến tình hình hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản tại Việt Nam, nhưng nó có thể gây ảnh hưởng đến hoạt động luân chuyển nguồn vốn đầu tư từ các nhà đầu tư quốc tế, qua đó gián tiếp ảnh hưởng đến các chỉ số vĩ mô như tỷ giá, lãi suất và nguồn đầu tư trực tiếp nước ngoài.



#### Diễn biến dịch bệnh COVID-19 trong những tháng đầu năm gây áp lực lên tăng trưởng kinh tế thế giới trong năm 2020.

WHO đã ban bố tình trạng y tế khẩn cấp toàn cầu trước diễn biến không ngừng gia tăng trong các tháng đầu năm. Nhiều cơ sở sản xuất bị đóng cửa, giao thông đi lại trong và ngoài Trung Quốc bị hạn chế, cửa hàng dịch vụ nhiều nơi ngừng cung cấp kéo theo thiệt hại của các chuỗi cung ứng liên quan từ khắp các nơi trên thế giới. Dẫn lời Global Times, theo nhiều chuyên gia kinh tế thế giới, với vị thế nền kinh tế thứ 2 của mình, ảnh hưởng từ Đại dịch COVID-19 tại Trung Quốc nhiều khả năng gây

thiệt hại hơn 160 tỷ USD cho toàn cầu.

Đối với riêng Việt Nam, hai đối tác quan trọng là Trung Quốc và Hàn Quốc hiện đang là hai điểm nóng nhất về việc bùng phát dịch bệnh COVID-19 trên thế giới, do đó gây tác động lớn đến nền kinh tế Việt Nam. Theo báo cáo của Công ty Chứng khoán SSI, Việt Nam bị chịu ảnh hưởng của 9 nhóm ngành bao gồm dệt may, bán lẻ, thủy sản, bia, dầu khí, chứng khoán, cảng biển - vận chuyển, hàng không và dịch vụ sân bay. Ngay tại thời điểm đầu tháng 2/2020, Báo cáo của HSBC ghi nhận lượng khách du lịch tới Việt Nam từ Trung Quốc chiếm 30-40% và tại thời điểm đó đại dịch COVID-19 nhiều khả năng gây ra sự sụt giảm 20% lượng du khách từ Trung Quốc.

### B. Các mục tiêu hoạt động của Hải Phát trong năm 2020

#### Mục tiêu tăng trưởng của Hải Phát

Với những ảnh hưởng mạnh mẽ từ dịch bệnh COVID-19, mục tiêu của Hải Phát là duy trì sự ổn định với lợi nhuận sau thuế hợp nhất tối thiểu là 400 tỷ.

#### Các định hướng và giải pháp

- Tập trung mọi nguồn lực để tìm kiếm dự án để nhận chuyển nhượng với tiêu chí đem lại kết quả kinh doanh ngắn hạn trong 3 năm tiếp theo.
- Các dự án đã đưa vào danh mục chuyển nhượng cần phải đạt những điều kiện pháp lý tối thiểu về việc sở hữu đất (được giao đất) và/ hoặc giá trị sinh lời trong tương lai (quy hoạch 1/500 được duyệt). Do vậy, cần tập trung để hoàn thiện thủ tục pháp lý cho các dự án này để có thể chuyển nhượng dự án theo đúng mục tiêu về thời gian.
- Cân đối nguồn tài chính cho Hải Phát Land để Hải Phát Land thực hiện đầu tư kinh doanh sản phẩm ngắn hạn nhằm tạo ra lợi nhuận để có đóng góp đáng kể vào kết

quả sản xuất kinh doanh của Hải Phát.

- Xác định dự án trọng tâm và tập trung tối đa nguồn lực để thực hiện thủ tục đầu tư để có quỹ đất sạch và dự án triển khai trong các năm 2021 và các năm tiếp theo.
- Cân đối tài chính cho các khoản nợ đến hạn, cơ cấu nguồn lực và xử lý dứt điểm việc rút vốn hợp tác để thu mua quỹ đất tại các dự án không đặt trọng tâm để tập trung nguồn lực cho các dự án mục tiêu.
- Xây dựng phương án đền bù & giải phóng mặt bằng với các pháp nhân có chức năng hoạt động phù hợp theo các quy định pháp luật và chuẩn mực kế toán để đảm bảo chi phí đền bù & giải phóng mặt bằng là tối ưu và được thừa nhận là chi phí hợp lệ của dự án.
- Xây dựng hệ sinh thái bất động sản & quản lý vốn góp.

#### Kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Hải Phát	Hợp nhất
Doanh thu thuần	1.729	2.138
Lợi nhuận thuần trước thuế (sau dt tài chính)	444	546
Thuế thu nhập doanh nghiệp	115	135
Lợi nhuận sau thuế	329	412

# CHƯƠNG IV



## QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- Cơ cấu quản trị tại Hải Phát 1
- Báo cáo của Hội đồng Quản trị 2
- Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát 3
- Báo cáo quản trị 4
- Thông tin cổ phiếu và quan hệ cổ đông 5

## 1. Cơ cấu quản trị tại Hải Phát

### A. Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần.

Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty, đặc biệt thông qua: Báo cáo tài chính năm và dự toán cho năm tài chính tiếp theo; Kế hoạch kinh doanh hàng năm của công ty; Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị; Báo cáo của Ban kiểm soát và kết quả kinh doanh của công ty, về kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc; Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát; Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại.

Các quyền lợi khác của Đại hội đồng cổ đông được quy định chi tiết trong Điều lệ đã được công bố.

### B. Hội đồng quản trị

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát duy trì cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị bao gồm 06 người, trong đó có hai thành viên là thành viên quản trị độc lập là ông Hoàng Vệ Dũng và ông Nguyễn Xuân Đông. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá 05 (năm) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Thành viên hội đồng quản trị độc lập phải chiếm ít nhất một phần ba (1/3) tổng số thành viên Hội đồng quản trị hoặc nhỏ hơn nếu pháp luật quy định.

Hội đồng quản trị là cơ quan thực hiện chức năng giám sát và chỉ tiêu các hoạt động kinh doanh của Công ty. Hội đồng quản trị có đầy đủ quyền hạn để thực hiện các quyền và nghĩa vụ không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng Cổ đông và được quy định chi tiết trong Điều lệ Công ty.

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị được tiến hành khi có ít nhất ba phần tư (3/4) tổng số thành viên Hội đồng quản trị có mặt trực tiếp hoặc thông qua người đại diện (người được ủy quyền) nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận.

Công ty thành lập 2 tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị, cụ thể:

Ban Chiến lược được thành lập ngày 17/4/2019 theo Quyết định số 12/QĐ-HĐQT của Hội đồng quản trị, đứng đầu là Ông Phạm Minh Tuấn - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm giữ chức vụ Trưởng ban Chiến lược.

Ban Kiểm toán nội bộ được thành lập ngày 17/4/2019 theo Quyết định số 13/QĐ-HĐQT của Hội đồng quản trị, đứng đầu là Ông Lê Tiến Hùng - Phó chủ tịch Hội đồng quản trị thường trực kiêm nhiệm giữ chức vụ Trưởng ban Kiểm toán nội bộ.

### C. Ban Kiểm soát

Số lượng thành viên Ban kiểm soát của Công ty là ba (03) người. Nhiệm kỳ của kiểm soát viên không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không giới hạn.

Nghĩa vụ chính của Ban kiểm soát là giám sát tình hình tài chính công ty, tính hợp pháp trong các hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, người quản lý khác, sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và cổ đông.

Các quyền lợi và nghĩa vụ khác của Ban Kiểm soát được quy định chi tiết trong Điều lệ Công ty.

### D. Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Đại hội cổ đông về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cấp này khi được yêu cầu.

Các quyền và nghĩa vụ khác của Ban Tổng Giám đốc được quy định chi tiết trong Điều lệ công ty

## 1. Cơ cấu quản trị tại Hải Phát

### E. Các Phòng - Ban chức năng

#### 1. Phòng Tài chính Kế toán.

Phòng Tài chính kế toán có chức năng tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc trong các công tác kế hoạch, tài chính, tín dụng, đầu tư vốn ra ngoài Doanh nghiệp. Các công tác khác bao gồm công tác tài chính liên quan đến thị trường chứng khoán và niêm yết, công tác thuế - kiểm toán cũng như các công việc liên quan đến hạch toán kinh doanh và kiểm soát các hoạt động kinh tế.

#### 2. Phòng Đầu tư

Phòng Đầu tư phụ trách tham mưu, giúp việc cho Ban lãnh đạo tổ chức tìm kiếm dự án, lập báo cáo, phân tích dự án, đánh giá các phương án đầu tư và thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư của dự án thuộc địa bàn được giao phụ trách.

Phòng có trách nhiệm tìm kiếm các dự án có tính chất, quy mô, vị trí phù hợp với định hướng, chiến lược của Công ty; Tham mưu Ban lãnh đạo lựa chọn hình thức đầu tư dự án.

#### 3. Ban Đầu tư khu vực.

Các Ban Đầu tư khu vực có chức năng tham mưu, giúp việc cho Ban lãnh đạo tổ chức tìm kiếm dự án, lập báo cáo, phân tích dự án, đánh giá các phương án đầu tư, thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư đối với các dự án thuộc địa bàn được giao phụ trách. Phối hợp với các bộ phận liên quan, tổ chức công tác giải phóng mặt bằng, quản lý quỹ đất chống tái lấn chiếm.

Đối với các dự án thuộc địa bàn giao phụ trách, các ban đầu tư có trách nhiệm tìm kiếm dự án có tính chất, quy mô, vị trí phù hợp với định hướng, chiến lược của Công ty.

#### 4. Phòng Quản lý đất đai và Giải phóng mặt bằng

Phòng Quản lý đất đai và giải phóng mặt bằng đóng vai trò quan trọng trong việc tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc về thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai và quản lý quỹ đất sau khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng khi thực hiện dự án đối với các dự án được giao trực tiếp thực hiện. Bên cạnh đó, phòng cũng đóng vai trò quan trọng trong công tác tham mưu Ban lãnh đạo chỉ đạo chuyên môn đối với các Ban đầu tư khu vực, Chi nhánh và các Công ty do Hải Phát chi phối.

#### 5. Phòng Kỹ thuật.

Các công tác tham mưu liên quan đến thiết kế, kỹ thuật triển khai dự án của Hải Phát luôn được phòng Kỹ thuật thực hiện xuất sắc, đảm bảo thực hiện đúng nguyên tắc. Hoạt động thanh, kiểm tra giám sát giúp chất lượng các công trình được đảm bảo, đem lại các trải nghiệm sản phẩm tốt nhất cho các dân cư thuộc dự án của Hải Phát.

#### 6. Phòng Kinh tế Đầu thầu

Phòng phụ trách tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc trong công tác kinh tế, đấu thầu, vật tư, thiết bị đối với các dự án do Công ty trực tiếp triển khai. Phòng cũng đồng thời chịu trách nhiệm theo dõi Tổng mức đầu tư dự án, công trình; chủ trì công tác quyết toán vốn đầu tư dự án, vốn đầu tư công trình.

#### 7. Ban Quản lý dự án

Ban Quản lý dự án có chức năng tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc trong công tác quản lý kỹ thuật, tiến độ, chất lượng, an toàn vệ sinh lao động tại dự án. Phối hợp với các phòng ban liên quan, quản lý mặt bằng, xây dựng thực hiện, kiểm soát tiến độ, quản lý tư vấn giám sát, quản lý chất lượng và các công việc khác liên quan đến dự án.

#### 8. Phòng Kinh doanh

Phòng Kinh doanh đóng vai trò chính trong tham mưu, giúp Ban Tổng Giám đốc nghiên cứu, phân tích thị trường bất động sản và tổ chức triển khai bán hàng. Phối hợp với các bộ phận liên quan, tham gia vào công tác đánh giá hiệu quả đầu tư các dự án trong giai đoạn đầu tư.

## 1. Cơ cấu quản trị tại Hải Phát

Phòng chủ động trong công tác xây dựng chính sách bán hàng, quản lý các chương trình marketing sản phẩm, thực hiện công tác lựa chọn đơn vị phân phối phù hợp với từng dòng sản phẩm của công ty.

### 9. Phòng Dịch vụ bán hàng.

Phòng dịch vụ bán hàng có trách nhiệm thực hiện và theo dõi hợp đồng mua bán đã ký kết với khách hàng. Đồng thời, theo dõi và đơn đốc việc thực hiện các quyền lợi và nghĩa vụ phát sinh theo hợp đồng đã ký kết bao gồm các hoạt động chính: thu hồi công nợ, bàn giao sản phẩm, cấp giấy chứng nhận.

Phòng chịu trách nhiệm tiếp nhận các tài sản hình thành sau đầu tư. Chủ trì cùng với các bộ phận liên quan khai thác tài sản sau đầu tư, đảm bảo chất lượng các tài sản.

### 10. Phòng Quản lý vận hành sau đầu tư.

Phòng Quản lý vận hành sau đầu tư có chức năng tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc thực hiện các công việc chăm sóc khách hàng (Giải đoạn sau khi khách hàng nhận bàn giao sản phẩm), giám sát công tác quản lý tòa nhà. Triển khai công tác bảo hành công trình theo quy định của pháp luật; phối hợp với Ban quản trị các tòa nhà quản lý dịch vụ vận hành nhằm đảm bảo mục tiêu chăm sóc khách hàng, nâng cao chất lượng dịch vụ của Công ty.

### 11. Phòng Nhân sự.

Phòng nhân sự phụ trách tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc trong công tác phát triển nguồn nhân lực (Tuyển dụng, đào tạo, đánh giá, chính sách chế độ, khen thưởng – kỷ luật), quản trị hệ thống.

Phòng chịu trách nhiệm lập kế hoạch và tổ chức tuyển dụng nhân sự theo đúng kế hoạch đề ra. Xây dựng và triển khai các chương trình đào tạo nội bộ, đào tạo bên ngoài nhằm nâng cao năng lực CBNV đáp ứng yêu cầu công việc.

Định kỳ, phòng thực hiện công tác đánh giá CBNV để có định hướng đào tạo, phát triển hệ thống cán bộ nguồn, xây dựng lộ trình thăng tiến cho CBNV có năng lực.

### 12. Phòng hành chính.

Phòng chịu trách nhiệm cung cấp các dịch vụ hành chính: lễ tân, văn thư lưu trữ, đặt phòng, an toàn vệ sinh lao động, phòng chống cháy nổ... Đồng thời, tiến hành giám sát các dịch vụ thuê ngoài, thực hiện quản trị công nghệ thông tin hệ thống.

### 13. Phòng Truyền thông

Phòng Truyền thông chịu trách nhiệm công tác xây dựng, quản lý và phát triển thương hiệu thông qua việc tham mưu, đề xuất những thay đổi trong chiến lược thương hiệu, xây dựng các mối quan hệ nhằm quảng bá thương hiệu của Công ty.

Phòng thực hiện giám sát tất cả các hoạt động khác trong chuỗi, bao gồm và không giới hạn trong các chương trình Marketing dự án, đảm bảo thương hiệu công ty được nhất quán, giữ gìn và phát huy.

Xây dựng kế hoạch và trực tiếp triển khai các hoạt động truyền thông nội bộ, truyền thông bên ngoài. Một mặt, đảm bảo mục tiêu giúp CBNV hiểu rõ hệ thống tôn chỉ, tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi; mặt khác, xây dựng quảng bá hình ảnh Công ty tới các đối tượng liên quan.

### 14. Phòng Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư

Phòng có chức năng tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc trong các công tác Quan hệ nhà đầu tư/ cổ đông và các công việc có liên quan đến cổ phiếu/ thị trường chứng khoán. Tham gia vào các phương án huy động vốn bằng cổ phiếu, trái phiếu chuyển đổi.

Thực hiện hoạt động Công bố thông tin theo quy định của Pháp luật. Xây dựng và chuẩn bị các văn bản, tài liệu liên quan phục vụ cho công tác giao tiếp, truyền tải thông tin hoạt động kinh doanh và chiến lược của Công ty tới nhà đầu tư và các bên liên quan trong thị trường vốn.

## 1. Cơ cấu quản trị tại Hải Phát

### F. Các công ty con

Tại ngày 31/12/2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát có 6 công ty con.

STT	Tên Công ty	Tỷ lệ Lợi ích (%)
1	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	78
2	Công ty TNHH MTV Địa ốc Châu Sơn	100
3	Công ty TNHH MTV Hải Phát Bình Thuận	100
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát	95,8
5	Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG	50,5
6	Công ty TNHH MTV Địa ốc Đông Đô	100

### G. Các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Hiện công ty mẹ của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát đang ghi nhận 3 công ty liên kết có số cổ phần sở hữu của tập đoàn tại đơn vị nhận đầu tư lớn hơn 20%, bao gồm:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á (sở hữu 35% vốn điều lệ)
- Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 – Cienco 5 (sở hữu 38,68% vốn điều lệ).
- Công ty TNHH BT Hà Đông (sở hữu 50% vốn điều lệ).

Các khoản đầu tư tại công ty liên kết 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 Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và sử dụng chung chính sách kế toán.

## A. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của công ty

### a. Về chiến lược phát triển

Tiếp tục trên cơ sở định hướng giai đoạn 2018 - 2022, Công ty đã bám sát và triển khai các hoạt động phù hợp với chiến lược, bên cạnh đó Công ty đã có sự điều chỉnh cơ cấu lại kịp thời tỷ trọng đầu tư giữa các phân khúc, dòng sản phẩm dựa trên chuyển biến thực tiễn của các yếu tố vĩ mô. Theo đó ưu tiên tìm kiếm, đầu tư các dự án bất động sản nhà ở, bất động sản nghỉ dưỡng có đủ điều kiện pháp lý triển khai trong ngắn hạn và thu hồi vốn nhanh.

### b. Về quản trị công ty

Công ty đã có điều chỉnh kịp thời về mô hình quản trị công ty theo hướng linh hoạt chủ động và từng bước cải thiện để phù hợp với các thông lệ quốc tế. Các thông tin doanh nghiệp được cung cấp đầy đủ, minh bạch, đồng thời tăng cường các kênh truyền thông, cập nhật thông tin kịp thời, liên tục cho các bên liên quan. Nỗ lực cải thiện quản trị công ty không chỉ từ Ban lãnh đạo mà cần quán triệt từng cán bộ nhân viên thuộc Công ty và các đơn vị thành viên. Công ty kịp thời có kế hoạch về sử dụng vốn, hoạch định nguồn vốn nhằm đảm bảo tài trợ vốn kịp thời cho các dự án với chi vốn hợp lý đạt hiệu quả đầu tư tối ưu.

### c. Về kết quả sản xuất kinh doanh 2019

- Doanh thu thuần: 3.432 tỷ đồng, đạt 87,42 % kế hoạch
- Lợi nhuận trước thuế: 632,5 tỷ đồng, đạt 70,28 %
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ: 446,7 tỷ đồng, đạt 62,91 %

Trong năm 2019, doanh thu từ hoạt động BĐS đóng góp 88%, tiếp tục chiếm tỷ trọng cao trong tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, điểm nhấn là kinh doanh các sản phẩm nhà ở xã hội cho thuê tại dự án The Vesta (bán được 361/384 căn) và Dự án Tổ hợp thương mại dịch, văn phòng và căn hộ cao cấp Roman Plaza (bán được 430/426 căn theo kế hoạch).

Công ty đã đấu giá thành công Dự án Khu đất phía Bắc sân bay Tuy Hòa tại Phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên và hợp tác đầu tư một số dự án tại khu vực phía Bắc...

Công ty đã hoàn tất thoái vốn tại một số công ty con, và tiếp tục xem xét lại hiệu quả đầu tư tài chính và thoái vốn

tại các đơn vị kém hiệu quả, đồng thời lựa chọn M&A, góp vốn vào các công ty có cùng định hướng phát triển, có hiệu quả kinh doanh tốt.

Cho dù kết quả doanh thu 2019 tăng trưởng đáng kể so với các năm 2017 và 2018, tuy nhiên tỷ suất lợi nhuận không cao, điều này đến từ các nguyên nhân sau: (1) Chính sách hỗ trợ lãi suất cho người mua nhà thuộc dự án NOXH chưa triển khai trên thực tiễn do chưa có ngân sách dẫn đến Hải Phát phải sử dụng phần lợi nhuận định mức có được ở dự án để hỗ trợ cho người mua để thanh khoản dự án, thu hồi vốn để tái đầu tư và (2) Thủ tục chuyển nhượng một phần dự án kéo dài do Chủ đầu tư cấp 1 chậm hoàn thành nghĩa vụ dẫn đến thời gian thực hiện dự án kéo dài, tăng chi phí thực hiện.

Việc triển khai một số dự án đối ứng trọng điểm của các dự án BT cũng không đạt được mục tiêu đề ra do chờ đợi các Nghị định, Thông tư và Văn bản hướng dẫn của Nhà nước đối với việc thanh toán bằng tài sản công cho các dự án BT. Điều này sẽ gây ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch sản xuất kinh doanh trong các năm tiếp theo.

### d. Về cơ cấu tổ chức nhân sự

Năm 2019, công ty đã thực hiện việc cơ cấu lại bộ máy tổ chức và điều chỉnh về việc sử dụng nhân sự theo hướng tinh gọn, hiệu quả, nâng cao năng suất lao động. Đồng thời cải thiện các chỉ số về lương và phúc lợi, tăng cường đào tạo nâng cao chất lượng cho đội ngũ CBCNV đặc biệt là đội ngũ cán bộ quản lý cấp cao.

### e. Về phát triển cùng cộng đồng

Thực hiện trách nhiệm với cộng đồng và xã hội trong năm qua Công ty đã tích cực tham gia các chương trình thiện nguyện ủng hộ xây dựng nhà đại đoàn kết, ủng hộ bệnh nhân có hoàn cảnh khó khăn, ủng hộ quỹ vì người nghèo, tài trợ các lễ hội, các chương trình, sự kiện văn hóa phát triển vì cộng đồng. Trong năm 2019 Công ty đã đóng góp gần 2 tỷ đồng cho hoạt động cộng đồng, xã hội. Bên cạnh đó công ty luôn nỗ lực hạn chế tác động xấu đến môi trường, đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định pháp luật. Công ty đã tiếp cận, áp dụng và yêu cầu các nhà thầu áp dụng các công nghệ tiên tiến trong xây dựng giúp nâng cao chất lượng công trình, tiết kiệm năng lượng, nguyên vật liệu, xây dựng an toàn bền vững v.v, hạn chế các ảnh hưởng đến môi trường.

## f. Về hoạt động tài chính của doanh nghiệp

Trong năm 2019, để triển khai thu xếp tài chính theo Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 29/3/2019, Hội đồng Quản trị Công ty đã thực hiện ban hành các Nghị quyết HĐQT để thực hiện phát hành trái phiếu, vay vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, do một số nguyên nhân

khách quan về diễn biến thị trường tài chính, các quy định về siết chặt tín dụng và đặc biệt là các dự án triển khai chưa đạt được mục tiêu đề ra do quy định về chính sách pháp luật cho nên việc thu xếp tài chính chưa hoàn thành theo nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019 ngày 29/3/2019.

## B. Đánh giá về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Trên cơ sở quy định của pháp luật hiện hành, quy định tại Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị, Công ty HĐQT đã cùng với BKS có những hoạt động giám sát cụ thể như: Chủ trì, chỉ đạo tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2019; Giám sát thực hiện nội dung các nghị quyết ĐHĐCĐ và nghị quyết HĐQT đã được ban hành; Giám sát thực hiện hoạt động điều hành, quản lý của Ban TGD nhằm thực hiện chiến lược và kế hoạch sản xuất kinh doanh đề ra; Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin đảm bảo kịp thời, minh bạch theo đúng quy định pháp luật có liên quan;

Hội đồng quản trị chỉ đạo kịp thời trong việc thực hiện chiến lược và kế hoạch sản xuất kinh doanh, Quản trị rủi ro, Hoạch định nguồn nhân lực HĐQT đã thẳng thắn thảo luận, trao đổi với Ban TGD thông qua các cuộc họp HĐQT định kỳ và qua trao đổi bằng các hình thức, phương tiện khác như điện thoại, thư điện tử, v.v, nhằm đảm bảo tính kịp thời, hiệu quả và hiệu lực đối với công tác điều hành của Ban TGD.

HQĐT đánh giá Ban TGD dựa trên 3 tiêu chí:

- Mức độ hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh.
- Trách nhiệm chung của Cán bộ quản lý cấp cao.
- Năng lực và kỹ năng của Cán bộ quản lý cấp cao.

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

- Doanh thu thuần: 3.432 tỷ đồng, đạt 87,42 % kế hoạch
- Lợi nhuận trước thuế: 632,5 tỷ đồng, đạt 70,28 %
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ: 446,7 tỷ đồng, đạt 62,91 %

Mặc dù kết quả kinh doanh năm 2019 chỉ hoàn thành 87,42% và 62,91% về kế hoạch Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ, chưa đạt kỳ vọng như kế hoạch ĐHĐCĐ 2019 đặt ra nhưng HĐQT vẫn đánh giá nỗ lực rất lớn của Ban TGD trong công tác điều hành trong năm 2019, một năm nhiều thách thức, biến động và khó khăn khi thị trường BĐS phải chịu nhiều ảnh hưởng đến từ các yếu tố vĩ mô, chính sách, quy định pháp luật, đặc biệt là chính sách về dự án BT và dự án đối ứng của Dự án BT, nguồn vốn, v.v. Ban TGD đã triển khai và thực hiện tốt, đầy đủ các công việc theo các Nghị quyết HĐQT nhằm thực hiện kế hoạch kinh doanh 2019 đã được đề ra tại ĐHĐCĐ 2019.

Ban TGD cần tiếp tục phấn đấu và nỗ lực trong các năm tiếp theo, đặc biệt cần phải tìm ra biện pháp và phương thức triển khai các dự án đầu tư để rút ngắn thời gian thực hiện các thủ tục đầu tư và triển khai thi công dự án nhằm tận dụng triệt để cơ hội và điểm rơi kinh doanh để nâng cao hiệu quả đầu tư của các dự án.

Cán bộ quản lý cấp cao đều thực hiện trách nhiệm theo đúng yêu cầu, tuân thủ các quy định tại Điều lệ, quy định về quản trị nội bộ của Công ty và quy định của pháp luật hiện hành.

Ban TGD cần tăng cường hiệu quả kiểm soát, quản trị rủi ro và chú trọng công tác chuẩn bị đội ngũ kế thừa cho các vị trí nhân sự cấp cao.



## 2. Báo cáo của Hội đồng quản trị

### C. Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2019

Thực hiện nghị quyết của Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2019, HĐQT thực hiện kiểm soát, giám sát, đảm bảo lợi ích cổ đông Công ty theo đúng chức năng, quyền hạn và nhiệm vụ hoàn thành kế hoạch kinh doanh đề ra, đồng thời thực hiện hoạt động quản trị công ty phù hợp với tinh thần của nghị định số 71/2017/NĐ-CP về quản trị công ty đối với công ty đại chúng:

Chi tiết các nội dung công việc chính được thực hiện bởi HĐQT trong năm 2019 bao gồm:

- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 tổ chức vào ngày 29/03/2019.

- Đôn đốc và theo dõi tiến độ thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019.

- Giám sát và triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và Đại hội đồng cổ đông đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc trong hoạt động kinh doanh.

- Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính năm, báo cáo thường niên.

- Giám sát chỉ đạo việc công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo quy định.

- Giám sát việc thực hiện các Quy chế, quy định quản lý nội bộ công ty.

- Giám sát hoạt động quản lý điều hành của Ban Tổng Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đề ra.

- Giám sát việc thực hiện các dự án do Công ty làm chủ đầu tư.

- Giám sát tình hình hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.

Trong năm 2019, Hội đồng quản trị đã tổ chức họp 04 phiên họp và tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản đến các thành viên Hội đồng quản trị để ban hành các Nghị quyết, quyết định theo thẩm quyền phục vụ công tác quản trị công ty. Trong hoạt động điều hành cụ thể của năm 2019, HĐQT đã ban hành các Nghị quyết/ Quyết định sau:

STT	Số NQ/QĐ	Ngày ban hành	Nội dung
1	01/QĐ-HĐQT	8/1/2019	Thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp của Công ty
2	03/QĐ-HĐQT	8/1/2019	Bổ nhiệm ông Đỗ Quý Hải giữ chức vụ Chủ tịch Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát - Bình Thuận
3	02/NQ-HĐQT	9/1/2019	Thay đổi hồ sơ đảm bảo đối với khoản phát hành trái phiếu riêng lẻ
4	04/NQ-HĐQT	30/1/2019	Dự kiến chuẩn bị kế hoạch tổ chức phiên họp ĐHĐCĐ thường niên 2019
5	05/NQ-HĐQT	27/2/2019	Thông qua việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông và các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019
6	06/NQ-HĐQT	11/3/2019	Tăng giá trị vốn góp của Công ty tại Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát
7	07/NQ-HĐQT	15/3/2019	Thuê nhà phân phối sản phẩm cho các dự án của Công ty.
8	08/NQ-HĐQT	22/3/2019	Phê duyệt phương án kinh doanh tại Dự án Tổ hợp Thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza
9	08A/NQ-HĐQT	25/3/2019	Phát hành bảo lãnh phục vụ cho việc đầu tư xây dựng dự án cao tầng - Tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza

STT	Số NQ/QĐ	Ngày ban hành	Nội dung
10	09/QĐ-HĐQT	30/3/2019	Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty
11	10/QĐ-HĐQT	17/4/2019	Thành lập Ban QLDA khu nhà ở Phú Hải
12	11/QĐ-HĐQT	17/4/2019	Ban hành Quy chế tổ chức hoạt động Công ty sửa đổi
13	12/QĐ-HĐQT	17/4/2019	Thành lập Ban Chiến lược trực thuộc Hội đồng quản trị Công ty
14	13/QĐ-HĐQT	17/4/2019	Thành lập Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị Công ty
15	14/QĐ-HĐQT	17/4/2019	Thành lập Ban kiểm soát nội bộ
16	15/QĐ-HĐQT	17/4/2019	Tách phòng Kế hoạch kỹ thuật thành phòng Kỹ thuật và Phòng Kinh tế Đấu thầu
17	16/QĐ-HĐQT	17/4/2019	Điều chỉnh tên gọi Phòng Thủ tục thành Phòng Dịch vụ bán hàng
18	17/QĐ-HĐQT	17/4/2019	Điều chỉnh tên gọi Phòng Chăm sóc khách hàng thành Phòng quản lý vận hành sau đầu tư
19	18/QĐ-HĐQT	17/4/2019	Điều chỉnh tên gọi Phòng Kinh doanh Bất động sản Thương mại thành Phòng Kinh doanh
20	19/QĐ-HĐQT	17/4/2019	Giải thể Phòng M&A
21	20/QĐ-HĐQT	17/4/2019	Giải thể phòng Marketing Bất động sản
22	21/QĐ-HĐQT	17/4/2019	Giải thể Phòng Kinh doanh Bất động sản Nghỉ dưỡng
23	22/QĐ-HĐQT	17/4/2019	Giải thể Phòng R&D
24	23/QĐ-HĐQT	17/4/2019	Giải thể Phòng Quản lý vận hành khách sạn và Khu nghỉ dưỡng
25	23A/QĐ-HĐQT	17/4/2019	Điều chỉnh tên gọi Phòng quan hệ Cổ đông, Nhà đầu tư & truyền thông thành Phòng Quan hệ nhà đầu tư và truyền thông
26	24/NQ-HĐQT	18/4/2019	Bổ nhiệm Trưởng Ban kiểm toán nội bộ và Trưởng Ban Chiến lược trực thuộc Hội đồng quản trị
27	25/QĐ-HĐQT	18/4/2019	Bổ nhiệm Trưởng Ban Chiến lược
28	26/QĐ-HĐQT	18/4/2019	Bổ nhiệm Trưởng Ban kiểm toán nội bộ
29	27/QĐ-HĐQT	26/4/2019	Miễn nhiệm chức vụ Phó Chánh Văn phòng HĐQT
30	27A/NQ-HĐQT	03/6/2019	Phê duyệt phương án kinh doanh diện tích sàn thương mại tầng 6 & 25 Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ & căn hộ cao cấp Hải Phát plaza
31	28/NQ-HĐQT	4/6/2019	Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận nhận chuyển nhượng vốn và ủy quyền đại diện quản lý phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV Thiên Bình Minh.
32	29/NQ-HĐQT	10/6/2019	Chỉ định nhân sự quản lý tại Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận và Công ty TNHH MTV Địa ốc Châu Sơn

## 2. Báo cáo của Hội đồng quản trị

STT	Số NQ/QĐ	Ngày ban hành	Nội dung
33	30/NQ-HĐQT	10/6/2019	Phê duyệt phương án kinh doanh một phần diện tích thương mại thuộc tòa B2 - Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza.
34	31/NQ-HĐQT	13/6/2019	Thay đổi người đại diện quản lý phần vốn góp của Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận; chỉ định nhân sự quản lý tại Công ty TNHH MTV Thiên Bình Minh.
35	32/NQ-HĐQT	1/7/2019	Miễn nhiệm, bổ nhiệm kế toán trưởng tại Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận và Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Châu Sơn
36	33/NQ-HĐQT	3/7/2019	Góp vốn thành lập Công ty CP Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWC
37	34/NQ-HĐQT	5/7/2019	Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng trụ sở công ty TNHH Một thành viên Hải Phát - Bình Thuận
38	34A/NQ-HĐQT	10/07/2019	Hội đồng quản trị ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT quyết định một số nội dung tại các công ty có vốn góp từ 50% vốn điều lệ trở xuống
39	35/NQ-HĐQT	17/7/2019	Ký thỏa thuận chia sẻ chi phí đối với các nhân sự của Công ty kiêm nhiệm công việc tại các công ty con
40	36/NQ-HĐQT	22/7/2019	Thông qua quy chế tổ chức hoạt động của Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận
41	37/NQ-HĐQT	24/07/2019	Phê duyệt chủ trương khai thác, kinh doanh nhà ở xã hội cho thuê tại Tòa nhà CT3 thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội Phú Lâm, phường Phú Lâm
42	38/NQ-HĐQT	29/7/2019	Đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên
43	39/NQ-HĐQT	31/7/2019	Ký hợp đồng quản lý, vận hành khai thác và kinh doanh với Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Châu Sơn
44	40A/NQ-HĐQT	3/8/2019	Sơ kết Kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh 6 tháng đầu năm 2019 và định hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 6 tháng cuối năm, tách phòng chuyên môn và lựa chọn đơn vị tư vấn
45	40/QĐ-HĐQT	05/08/2019	Tách Phòng Quan hệ Nhà đầu tư và Truyền thông thành Phòng Quan hệ cổ đông và nhà đầu tư và Phòng Truyền thông
46	41/NQ-HĐQT	12/08/2019	Đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên
47	42/QĐ-HĐQT	12/8/2019	Đấu giá quyền sử dụng đất Khu đất số 13 tại thành phố Tuy Hòa, Phú Yên
48	43/QĐ-HĐQT	12/8/2019	Đấu giá quyền sử dụng đất Khu đất số 15 tại thành phố Tuy Hòa, Phú Yên
49	44/QĐ-HĐQT	12/8/2019	Đấu giá quyền sử dụng đất Khu đất số 18 tại thành phố Tuy Hòa, Phú Yên

STT	Số NQ/QĐ	Ngày ban hành	Nội dung
50	45/NQ-HĐQT	22/08/2019	Nhận chuyển nhượng vốn góp và ủy quyền đại diện quản lý phần vốn góp tại Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang
51	46/NQ-HĐQT	28/08/2019	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận
52	46A/2019/NQ-HĐQT	28/08/2019	Đầu tư thực hiện Dự án đô thị mới tại thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn
53	46B/NQ-HĐQT	28/08/2019	Đầu tư thực hiện Dự án công viên cây xanh tại thành phố Tuy Hòa, Phú Yên
54	47/NQ-HĐQT	29/8/2019	Vay vốn tại Ngân Hàng TMCP Bảo Việt
55	47A/2019/NQ-HĐQT	24/09/2019	Phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội Phú Lâm
56	48/NQ-HĐQT	25/9/2019	Các nội dung liên quan đến hoạt động của Công ty TNHH MTV Thiên Bình Minh và Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Châu Sơn
57	49/QĐ-HĐQT	25/9/2019	Các nội dung liên quan đến hoạt động của Công ty TNHH MTV Địa ốc Châu Sơn
58	50/QĐ-HĐQT	25/9/2019	Các nội dung liên quan đến hoạt động của Công ty TNHH MTV Thiên Bình Minh
59	51/QĐ-HĐQT	8/10/2019	Thông qua chủ trương để Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận chuyển nhượng 100% vốn góp tại Công ty con
60	52/QĐ-HĐQT	8/10/2019	Lựa chọn đơn vị phân phối các sản phẩm
61	53/QĐ-HĐQT	8/10/2019	Phê duyệt mô hình tổ chức Công ty TNHH MTV Địa ốc Châu Sơn
62	54/QĐ-HĐQT	8/10/2019	Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị đường sắt
63	54A/2019/NQ-HĐQT	28/10/2019	Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Nam Trung Yên
64	54B/QĐ-HĐQT	29/10/2019	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc công ty
65	55/2019/NQ-HĐQT	30/10/2019	Thành lập và bổ nhiệm các chức danh quản lý của Công ty TNHH MTV Hải Phát - Phú Yên
66	56/2019/NQ-HĐQT	1/11/2019	Phát hành trái phiếu riêng lẻ và ký kết Hợp đồng bảo đảm với bên liên quan
67	57/QĐ-HĐQT	1/11/2019	Phát hành trái phiếu riêng lẻ quý IV/2019
68	58/QĐ-HĐQT	1/11/2019	Công ty ký kết Hợp đồng bảo đảm với bên liên quan
69	59/2019/NQ-HĐQT	4/11/2019	Vay thấu chi của Công ty, lựa chọn đơn vị nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản, tăng vốn điều lệ tại Công ty TNHH MTV địa ốc Châu Sơn và một số nội dung liên quan đến hoạt động của Công ty cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWC.
70	60/QĐ-HĐQT	4/11/2019	Vay thấu chi tại Ngân hàng

## 2. Báo cáo của Hội đồng quản trị

STT	Số NQ/QĐ	Ngày ban hành	Nội dung
71	61/QĐ-HĐQT	4/11/2019	Lựa chọn đơn vị nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản
72	62/QĐ-HĐQT	4/11/2019	Tăng vốn điều lệ tại Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Châu Sơn
73	63/QĐ-HĐQT	4/11/2019	Các nội dung liên quan đến hoạt động của Công ty cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWC
74	64/QĐ-HĐQT	11/11/2019	Công ty Ký Hợp đồng quản lý, vận hành khai thác và kinh doanh với Công ty TNHH Một thành viên Châu Sơn
75	65/QĐ-HĐQT	29/11/2019	Ký Hợp đồng thực hiện các thủ tục thỏa thuận trước liên quan đến các báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất, số liệu tài chính kế toán và sản xuất kinh doanh
76	66/2019/NQ-HĐQT	12/12/2019	Chuyển nhượng cổ phần của Công ty và vay vốn tại Ngân hàng.
77	67/QĐ-HĐQT	5/12/2019	Vay vốn tại Ngân Hàng TMCP Bảo Việt.
78	68/2019/QĐ-HĐQT	12/12/2019	Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh
79	69/2019/QĐ-HĐQT	17/12/2019	Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Địa ốc S.E.A Thuận Phước
80	69A/NQ-HĐQT	21/12/2019	Hợp tác đầu tư để đầu tư và thực hiện một số dự án trên địa bàn tỉnh Quảng Trị
81	70/NQ-HĐQT	25/12/2019	Thông qua các nội dung: Quy chế người đại diện phần vốn; báo cáo ước thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 và kế hoạch năm 2020; phương án phát hành trái phiếu năm 2020; phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2018; thay đổi nhãn hiệu (logô) của Công ty; chuyển giao chi phí chi hộ sang các Công ty con/Công ty có phần vốn góp của Công ty; ủy quyền một số nội dung thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị.
82	71/2019/QĐ-HĐQT	25/12/2019	Chuyển giao các khoản mục chi phí chi hộ cho các công ty con/công ty liên kết
83	72/QĐ-HĐQT	25/12/2019	Phát hành trái phiếu doanh nghiệp năm 2020

### D. Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT

Trong kỳ, Công ty thành lập 2 tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị, cụ thể:

· Tiểu ban chiến lược được thành lập ngày 17/04/2019 theo quyết định số 12/QĐ-HĐQT của Hội đồng quản trị. Ông Phạm Minh Tuấn - thành viên HĐQT được bổ nhiệm kiêm nhiệm giữ chức vụ Trưởng ban. Ban chiến lược có chức năng tham mưu cho HĐQT trong việc định hướng phát

triển doanh nghiệp, theo dõi việc thực hiện các mục tiêu của Ban Tổng Giám Đốc.

· Tiểu ban Kiểm toán nội bộ được thành lập ngày 17/04/2019 theo Quyết định số 13/QĐ-HĐQT của Hội đồng quản trị. Ông Lê Tiến Hùng- Phó Chủ tịch HĐQT thường trực được bổ nhiệm kiêm nhiệm giữ chức vụ Trưởng ban. Ban Kiểm toán nội bộ hoạt động theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được pháp luật quy định, đảm bảo tính độc lập, khách quan và tuân thủ Pháp luật.

## 3. Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát

### A. Hoạt động của Ban Kiểm soát trong năm 2019

Thực hiện chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát theo quy định tại Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Cụ thể thông tham gia họp và các nội dung công việc thực hiện trong năm 2019 của Ban Kiểm soát đối với HĐQT, Ban TGD điều hành và cổ đông như sau:

- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông.
- Giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của thành viên HĐQT, Ban TGD điều hành và các cán bộ quản lý của Công ty.
- Thẩm tra báo cáo tài chính hợp nhất và riêng Công ty mẹ và kết quả SXKD năm 2019.
- Thường xuyên trao đổi nội bộ với HĐQT, TGD nhằm mục đích đảm bảo hoạt động của công ty là phù hợp và đáp ứng quyền lợi của cổ đông.
- Tham gia ý kiến với HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán độc

lập thực hiện kiểm toán và soát xét các báo cáo tài chính của Công ty trong năm 2019.

- Giám sát tình hình hoạt động kinh doanh và kế hoạch kinh doanh trong năm cũng như các khó khăn, thuận lợi trong hoạt động SXKD của công ty.
- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, TGD theo điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật.
- Tham gia ý kiến và đưa ra các kiến nghị với HĐQT, Ban TGD về các vấn đề liên quan đến hoạt động SXKD của công ty.
- Kiểm soát việc công bố thông tin của Công ty và các đơn vị thành viên theo đúng quy định của Pháp luật về yêu cầu công bố thông tin đối với Công ty đại chúng, Công ty niêm yết.

### Thông tin các cuộc họp của BKS

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Bà Trần Thị Kim Oanh	Trưởng BKS	24/11/2017; nhiệm kỳ mới (2018-2023) bắt đầu từ ngày 27/04/2018	02/02	100%
2	Ông Nguyễn Anh Dũng	Thành viên BKS	27/04/2018	02/02	100%
3	Bà Nguyễn Thị Hồng Yến	Thành viên BKS	24/11/2017; nhiệm kỳ mới (2018-2023) bắt đầu từ ngày 27/04/2018	02/02	100%

### B. Định hướng hoạt động của Ban Kiểm Soát trong năm 2020

Trong năm 2020, Ban Kiểm soát đặt mục tiêu hoàn thành các nhiệm vụ sau:

- Giám sát hoạt động của HĐQT và BTGD trong việc quản lý và điều hành Công ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp, điều lệ và quy chế quản trị nội bộ, Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2020 và quyết định của HĐQT.
- Định kỳ thẩm tra báo cáo tài chính hàng quý, hàng năm trước khi công bố thông tin.
- Giám sát các kế hoạch, tình hình triển khai nhiệm vụ kinh doanh, đầu tư của Công ty
- Kiểm tra định kỳ và đột xuất (theo yêu cầu của cổ đông)

về tính hợp lý, hợp pháp, trung thực trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Xem xét, thẩm định các báo cáo tài chính của Công ty, kịp thời đưa ra những ý kiến đóng góp đối với HĐQT và BTGD, tăng cường, cải tiến các quy trình phối hợp với HĐQT và BTGD để nâng cao hiệu quả công tác kiểm tra, giám sát.
- Phối hợp chặt chẽ với HĐQT, BTGD trong việc cải tiến, nâng cao hiệu quả hoạt động kiểm soát nội bộ. Tiếp tục rà soát, kiến nghị những vấn đề bất cập trong các quy trình, quy chế hoạt động kinh doanh của Công ty

## 4. Báo cáo quản trị

### A. Các kết quả đạt được về quản trị doanh nghiệp năm 2019

Trong năm 2019, Hải Phát tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản trị công ty cũng như công bố thông tin trên thị trường Chứng khoán.

Phát huy những kết quả đã đạt được trong năm 2018, năm 2019 Hải Phát đã tiếp tục triển khai và đưa vào sử dụng những dự án có quy mô lớn như: dự án Roman Plaza, một phần dự án The Vesta, dự án Hà Nội Home-land, v.v.

Song song với công tác triển khai các dự án, Hải Phát cũng tiếp tục đẩy mạnh công cuộc tinh gọn bộ máy, phân bổ nguồn lực hợp lý để tận dụng tối đa sự đóng góp của mỗi thành viên trong hệ thống Hải Phát, từ đó củng cố và đảm bảo các nguyên tắc quản trị chung và áp dụng trên toàn hệ thống, tăng cường sự khăng khít trong các mối quan hệ giữa Hải Phát và các công ty trong hệ thống.

Bộ phận Quan hệ Cổ đông & Nhà đầu tư của Hải Phát đã duy trì những hoạt động thiết thực và nỗ lực cao trong việc cung cấp thông tin cho cổ đông và nhà đầu tư.

Trong năm 2019, hoạt động quản trị doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát được thực hiện nghiêm túc với tinh thần tuân thủ đầy đủ các quy định về quản trị công ty, được quy định trong các văn bản luật hiện hành dành cho doanh nghiệp niêm yết. Hoạt động công bố thông tin luôn được chú trọng, đảm bảo các tin tức hoạt động của doanh nghiệp được cập nhật kịp thời tới các cổ đông. Song song với đó, Hội đồng quản trị đã có những giám sát chặt chẽ đối với Ban điều hành, đảm bảo tuân thủ các nghị quyết đã đề ra và bám sát chiến lược phát triển của công ty.

Các tiểu ban mới được thành lập thuộc Hội đồng quản trị bao gồm tiểu ban Chiến lược và tiểu ban Kiểm toán nội bộ đều có những đóng góp tích cực vào công tác quản trị của Công ty trong năm 2019, góp phần giúp công ty hoàn thiện bộ máy quản trị doanh nghiệp theo yêu cầu từ phía Đại hội đồng cổ đông.

### B. Thù lao và các lợi ích của thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban TGD

#### 1. Nguyên tắc chi trả cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát

Theo tờ trình của Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thường niên về việc thông qua kế hoạch thù lao của HĐQT, BKS năm 2019. Mức thù lao của HĐQT và BKS sẽ được ĐHCĐ thông qua tại ĐHCĐ thường niên hàng năm.

#### 2. Thù lao chi trả cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát trong năm 2019

Theo kế hoạch thù lao của HĐQT và BKS năm 2019 được ĐHCĐ thông qua thì mức thù lao chi trả cho HĐQT và

BKS theo kế hoạch là: 7.080.000.000 đồng

Mức chi trả thực tế là: 6.936.670.000 đồng

#### 3. Các thay đổi về thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Ngày 30/3/2019, Hội đồng quản trị ban hành Quyết định 09/QĐ-HĐQT bổ nhiệm PTGD Đĩnh Thế Quỳnh.

Ngày 29/10/2019, miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với ông Lê Tiến Dũng.

## 5. Thông tin cổ phiếu và quan hệ cổ đông

### A. Cơ cấu cổ đông Công ty (lấy theo danh sách gần nhất ngày 31/12/2019)

STT	Cá nhân/ Tổ chức (tên người đại diện tổ chức)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ đông
1	Cổ đông sáng lập			
	Trong nước	80.075.398	40,4 %	1
	Ngoài nước	0	0	0
2	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)			
	Trong nước	96.075.118	48,4 %	2
	Ngoài nước	17.454.240	8,7 %	1
3	Cổ đông khác			
	Trong nước	76.405.373	38,2 %	368
	Ngoài nước	10.061.574	5,03 %	10
4	Tổng cộng			
	Trong nước	172.480.491	86,24%	370
	Ngoài nước	27.515.814	13,76%	11

### B. Thông tin cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên

STT	Cá nhân/ tổ chức (tên người đại diện tổ chức)	Số CMND/ Số đăng ký sở hữu	Ngày cấp	Số lượng cổ phiếu nắm giữ
1	Đỗ Quý Hải	111360793	19/03/2011	80.075.398
2	Chu Thị Lương	112295352	29/12/2011	15.999.720
3	Vietnam Enterprise Investments Limited	C3	27/07/2000	17.454.240

## 5. Thông tin cổ phiếu và quan hệ cổ đông

### C. Lịch sử tăng vốn điều lệ

STT	Thời điểm	Số vốn trước khi tăng	Số vốn tăng	Số vốn sau khi tăng	Mục đích tăng vốn
1	7/03/2007	8.000.000.000	7.000.000.000	15.000.000.000	Các cổ đông sáng lập góp thêm vốn vào Công ty
2	25/02/2008	15.000.000.000	285.000.000.000	300.000.000.000	Các cổ đông sáng lập góp thêm vốn vào Công ty
3	29/04/2011	300.000.000.000	450.000.000.000	750.000.000.000	Các cổ đông góp thêm vốn vào Công ty
4	29/11/2017	750.000.000.000	450.000.000.000	1.200.000.000.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
5	29/12/2017	1.200.000.000.000	300.000.000.000	1.500.000.000.000	Phát hành riêng lẻ
6	23/11/2018	1.500.000.000.000	224.999.850.000	1.724.999.850.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức
7	11/01/2019	1.724.999.850.000	274.963.200.000	1.999.963.050.000	Phát hành cổ phiếu thưởng

### D. Lịch sử chia cổ tức bằng cổ phiếu

STT	Thời điểm	Số vốn trước khi tăng	Số vốn tăng	Số vốn sau khi tăng	Mục đích tăng vốn
1	29/11/2017	750.000.000.000	450.000.000.000	1.200.000.000.000	Trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
2	23/11/2018	1.500.000.000.000	224.999.850.000	1.724.999.850.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức

### E. Sở hữu cổ đông nội bộ

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số CP đang sở hữu	Tỷ lệ
<b>Hội đồng Quản trị</b>				
1	Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	80.075.398	40,04%
2	Ông Lê Tiến Hùng	Phó chủ tịch HĐQT Thường trực	310.386	0,16%
3	Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT	399.993	0,20%
4	Ông Phạm Minh Tuấn	Thành viên HĐQT	12.799	0,0064%
5	Ông Hoàng Vệ Dũng	Thành viên HĐQT độc lập	0	0
6	Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên HĐQT độc lập	0	0
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>				
1	Ông Đoàn Hòa Thuận	Tổng Giám đốc	50.170	0,03%
2	Ông Lê Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc	933.317	0,47%
3	Bà Trần Hoài Anh	Phó Tổng Giám đốc	4.799.916	2,40%
4	Ông Tạ Phú Cường	Phó Tổng Giám đốc	7.679	0,0038%
5	Ông Đinh Thế Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	0	0
<b>Ban Kiểm soát</b>				
1	Bà Trần Thị Kim Oanh	Trưởng Ban Kiểm soát	28.372	0,0142%
2	Bà Nguyễn Thị Hồng Yến	Thành viên Ban Kiểm soát	213	0,0001%
3	Ông Nguyễn Anh Dũng	Thành viên Ban Kiểm soát	7.679	0,0038%
<b>Kế toán trưởng</b>				
1	Ông Phạm Huy Thông	Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Tài chính kế toán kiêm Người được ủy quyền Công bố thông tin	7.679	0,0038%

## 5. Thông tin cổ phiếu và quan hệ cổ đông

### F. Giao dịch của cổ đông nội bộ và người có liên quan năm 2019

- Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không phát sinh.
- Giao dịch của cổ đông lớn: Không phát sinh.
- Giao dịch của cổ đông nội bộ:

STT	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ	Số CP đã mua
1	Ông Đoàn Hòa Thuận	Tổng Giám đốc	50.170

### G. Trái phiếu phát hành trong năm 2019

1. Mã trái phiếu:	HPXBOND112019
2. Nghị quyết phát hành:	Số 56/NQ-HĐQT ngày 01/11/2019
3. Loại hình trái phiếu:	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm, được phát hành và thanh toán bằng Việt Nam đồng.
4. Mệnh giá:	100.000 đồng/trái phiếu
5. Tổng số lượng trái phiếu đã phát hành:	1.660.000 trái phiếu
6. Mục đích phát hành:	Tăng quy mô vốn hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp và/ hoặc Đầu tư vào các chương trình dự án của Doanh nghiệp.
7. Ngày phát hành:	28/11/2019
8. Ngày hoàn thành đợt chào bán:	20/02/2020
9. Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành:	166.000.000.000 đồng

### H. Hoạt động Quan hệ Cổ đông



Trong năm 2019, bộ phận Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát chịu trách nhiệm chính trong việc cung cấp các tài liệu dành cho nhà đầu tư bao gồm: bản tin, công bố nghị quyết, báo cáo tài chính, thông tin về các dự án đầu tư..., được đăng tải tại website chính của doanh nghiệp [www.haiphat.com.vn](http://www.haiphat.com.vn). Các thông tin cung cấp theo tinh thần minh bạch, khách quan, đảm bảo quyền tiếp cận thông tin công bằng giữa các cổ đông, không phân biệt cổ đông cá nhân hay tổ chức.

Bộ phận Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư duy trì sự tương tác thường xuyên với các cổ đông thông qua các sự kiện như ĐHCĐ thường niên, gặp gỡ nhóm

nhà đầu tư, các cuộc họp với chuyên gia phân tích, các hội nghị nhà đầu tư trong nước và các chuyến thăm dự án. Nhiều quỹ đầu tư đã bày tỏ sự quan tâm và có những cuộc trao đổi thảo luận sâu về tình hình hoạt động của Hải Phát như: Dragon Capital, Vina Capital, Kingsmead, Fenghe, VCBF, Lumen, SSIAM...

Các hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư đã giúp gắn kết và là cầu nối giữa cổ đông và nhà đầu tư với Công ty nhằm cập nhật về các dự án đang được Hải Phát phát triển, cũng như các thông tin về tài chính và hoạt động nổi bật khác. Từ đó, giúp gia tăng sự thấu hiểu, tạo dựng sự tin tưởng và gắn kết chặt chẽ giữa cổ đông - nhà đầu tư và Doanh nghiệp.

# CHƯƠNG V



## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Hành trình phát triển bền vững của Doanh nghiệp 1

Tâm nhìn phát triển bền vững 2

Chiến lược phát triển bền vững 3

Báo cáo đánh giá của Ban TGD và các mục tiêu Phát triển bền vững 4

Đánh giá thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững trọng tâm trong năm 2019

## 1. Hành trình phát triển bền vững của Doanh nghiệp

Chặng đường 16 năm phát triển của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát luôn gắn liền với những nỗ lực hướng tới giá trị văn minh của nhân loại. Không đánh đổi tăng trưởng bằng mọi giá với sự ổn định của môi trường thiên nhiên, văn hóa xã hội và nền tảng đời sống là thông điệp của Doanh nghiệp trong bất cứ hoàn cảnh hay giai đoạn nào.

Ban lãnh đạo công ty luôn ý thức được mối quan hệ giữa sự phát triển của doanh nghiệp và đảm bảo sự bền vững cho tương lai là không thể tách rời. Bất kỳ doanh nghiệp nào gạt bỏ những giá trị nhân văn ra khỏi mục tiêu hoạt động của mình đều sẽ khó tồn tại lâu dài.

Ý thức được điều đó, tại mỗi công trình, đội ngũ phát triển đều thống nhất chung quan điểm đảm bảo dự án do Công ty thực hiện luôn có sự hài hòa về công năng, thẩm mỹ với các yếu tố về môi

trường và văn minh đô thị. Đội ngũ kỹ thuật tập trung tìm kiếm những xu hướng mới trong công nghệ, vật liệu mới, v.v. để đảm bảo tối ưu về tiêu thụ nước, năng lượng và quản lý dự án; đem lại lợi ích không chỉ cho cư dân sinh sống mà còn là xã hội nói chung.

Lan tỏa các mục tiêu phát triển bền vững với giá trị cốt lõi trong văn hóa doanh nghiệp, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát thường xuyên tổ chức các hoạt động nhằm nâng cao nhận thức của đội ngũ nhân viên về ý thức bảo vệ môi trường, cộng đồng văn hóa xã hội.

## 2. Tầm nhìn phát triển bền vững

Kể từ thời điểm Liên hợp quốc công bố danh sách 17 mục tiêu phát triển bền vững vào năm 2015, các tiêu chí này đã trở thành kim chỉ nam định hướng cho hoạt động của các Doanh nghiệp hướng tới lợi ích cộng đồng.

Với góc nhìn của mình, ban lãnh đạo Công ty đánh giá việc hài hòa mục tiêu kinh doanh với các mục tiêu phát triển bền vững không còn là một điểm khuyến khích mà đã trở thành yêu cầu bắt buộc đối

với các doanh nghiệp trong thời đại ngày nay nếu họ muốn giữ chân khách hàng của mình.

Mục tiêu cao nhất của doanh nghiệp, khắc sâu vào tâm trí mỗi cá bộ nhân viên Hải Phát đó là trở thành một nhân tố có ích sự phát triển của cộng đồng và xã hội ở trong bất cứ giai đoạn, hoàn cảnh.

## 3. Chiến lược phát triển bền vững

Nhằm đảm bảo cho sự thành công với định hướng phát triển bền vững gắn liền với tăng trưởng lợi nhuận, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát xác định các trọng tâm chiến lược sau cần phải được thực hiện, bao gồm:

Lựa chọn phương thức đầu tư phù hợp: với nguồn lực đang có của mình, công ty sẽ tiếp tục dành sự quan tâm của mình cho các lĩnh vực, dự án có thể góp phần giải quyết những vấn đề cốt lõi hoặc đặt nền tảng cho sự thay đổi xã hội về lâu dài. Tiêu biểu như các hoạt động về giáo dục, đào tạo, ươm mầm tài năng trẻ, đầu tư hạ tầng tại các khu vực khó khăn v.v.

Tăng cường hoạt động nghiên cứu, giám sát: để đảm bảo kiểm soát tốt các tác động không mong muốn trong quá trình phát triển dự án tới các bên liên quan, Công ty sẽ phải thực hiện đầy đủ các báo cáo nghiên cứu về môi trường, xã hội đi kèm là những giải pháp khắc phục tương thích.

Thúc đẩy vai trò của bộ phận truyền thông: Theo đuổi các mục tiêu phát triển bền vững, hài hòa lợi ích các bên liên quan sẽ khiến cho gánh nặng chi phí công ty gia tăng và khiến cho sức cạnh tranh của công ty suy giảm đối với các đối thủ không theo đuổi những mục tiêu tương đồng. Điều đó đòi hỏi sự gia tăng nhận thức của người tiêu dùng nếu doanh nghiệp hài hòa cả hai mục tiêu. Trong bối cảnh này, hoạt động truyền thông – đối ngoại của công ty phải truyền bá được những mục tiêu phát triển bền vững mà công ty đang theo đuổi tới những khách hàng. Có như vậy, giá trị tinh thần của những hoạt động phát triển bền vững mới được lan tỏa và nhân rộng, giá trị thương hiệu của doanh nghiệp cũng theo đó mà nhân lên giúp bù đắp những chi phí đầu tư cho các hoạt động đầu tư hướng tới phát triển bền vững.



## 4. Báo cáo đánh giá của Ban TGD & các mục tiêu Phát triển bền vững

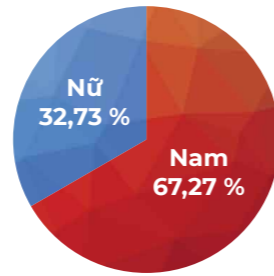
### Đánh giá thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững trọng tâm trong năm 2019

#### 1. Bình đẳng giới:

Tôn trọng nữ quyền, gia tăng nhận thức về bình đẳng giới luôn là một trong những trọng tâm văn hóa hoạt động doanh nghiệp Hải Phát xây dựng và hướng đến. Chiếm tỷ lệ không nhỏ trong tỷ trọng cơ cấu lao động của công ty, các nữ cán bộ của Hải Phát ngoài được hưởng các chính sách chung của Công ty và còn được hưởng những đặc thù chính sách riêng.

Nữ cán bộ nhân viên sinh con ngoài được hưởng các chế độ theo quy định của nhà nước còn được Công ty trợ cấp mỗi tháng nghỉ thai sản một khoản tiền tương đương 40% lương cơ bản (số tháng nghỉ thai sản theo quy định của Luật lao động). Tổng số tiền trợ cấp được nhận một lần khi cán bộ nhân viên kết thúc thời gian nghỉ thai sản theo quy định của Luật Lao động (6 tháng) và đã trở lại làm việc.

Các hoạt động tôn vinh các nữ cán bộ trong những ngày lễ truyền thống 8/3, 20/10 luôn nằm trong các sự kiện thường niên của doanh nghiệp. Các lễ kỷ niệm luôn được tổ chức trang trọng với sự tham gia của toàn thể ban lãnh đạo công ty. Một mặt, hoạt động thể hiện sự tri ân với những đóng góp của các cán bộ nữ, mặt khác, gia tăng sự gắn kết và tinh thần đoàn kết giữa các cán bộ nhân viên.



Cơ cấu lao động phân theo giới tính (%)



Tổ chức lễ kỷ niệm 20-10 tại Hải Phát

#### 2. Phát triển nhân sự bền vững:

Công ty Cổ Phần Đầu tư Hải Phát luôn mong muốn tạo nên môi trường làm việc lý tưởng, mang đến niềm vui, hạnh phúc cho cán bộ nhân viên mỗi ngày tại nơi làm việc. Tại đây, ngoài việc mỗi nhân viên được quan tâm tạo điều kiện để rèn luyện, phát triển bản thân và thăng tiến trong sự nghiệp, Hải Phát còn xây dựng các chính sách lương thưởng rõ ràng, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn và để đảm bảo cán bộ nhân viên sẽ có một mức thu nhập tốt và xứng đáng với những cống hiến và đóng góp của mình tại Hải Phát.

Một số chế độ chính sách lương thưởng cụ thể như điều chỉnh tăng lương, lương tháng 13, thưởng Tết Nguyễn Đán, điều chỉnh tăng lương kịp thời dựa trên kết quả năng lực qua mỗi kỳ đánh giá, bổ sung các khoản phụ cấp cố định như phụ cấp xăng xe, phụ cấp điện thoại, phụ cấp ăn trưa, v.v. Bên cạnh các chính sách về lương thưởng, Hải Phát còn xây dựng nhiều chế độ phúc lợi hấp dẫn nhằm thu hút và tạo sự gắn bó giữa cán bộ nhân viên với công ty, cụ thể các chính sách sinh nhật, thăm hỏi ốm đau, thai sản, hiếu hỉ; chính sách du lịch, du xuân và các chính sách chăm sóc sức khỏe và cân bằng cuộc sống cho cán bộ nhân viên.

Các chương trình đào tạo nhân sự luôn được Hải Phát chú trọng đầu tư và là trọng tâm trong chính sách phát triển nguồn nhân lực tại Hải Phát. Chính sách đào tạo được thực hiện nhất quán từ cấp độ cơ bản đến chuyên sâu thông qua các chương trình đào tạo nội bộ và qua các đơn vị tư vấn đào tạo chuyên nghiệp. Công ty luôn tạo điều kiện để cho toàn thể cán bộ nhân viên có cơ hội học hỏi, trau dồi kiến thức, phát triển nghề nghiệp để nâng cao giá trị bản thân cũng như phục vụ sự phát triển của công ty.



Hoạt động đào tạo quản lý tài chính cá nhân

#### 3. Xóa đói giảm nghèo:

Ban lãnh đạo Hải Phát luôn tâm niệm Doanh nghiệp đem lại những lợi ích cho xã hội không chỉ là doanh nghiệp đạt những thành tích cao, mang lại tăng trưởng về kinh tế cho đất nước mà còn là

doanh nghiệp biết sẻ chia với cộng đồng, hỗ trợ phát triển những khu vực khó khăn để chung tay xây dựng một xã hội tốt đẹp hơn. Do vậy, là một trong những nhà phát triển bất động sản lớn hàng đầu tại Việt Nam, công ty trong những năm qua luôn phối hợp tích cực với các tổ chức đoàn thể, chính quyền địa phương chung tay ủng hộ những gia đình có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn. Các hoạt động thiện nguyện được tổ chức thường xuyên, nhằm hướng đến đem lại cuộc sống tốt đẹp hơn cho cộng đồng.



Tập đoàn Hải Phát trao tặng nhà tình nghĩa tại Thái Bình

Trong năm 2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát đã đóng góp ngân sách nhà nước và các hoạt động an sinh xã hội gần 300 triệu đồng.

#### 4. Báo cáo đánh giá của Ban TGD & các mục tiêu Phát triển bền vững

Đánh giá thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững trọng tâm trong năm 2019

##### 4. Đô thị và cộng đồng bền vững:

Với phương châm mỗi một dự án nhà ở là một cộng đồng nhân văn, trí thức, dân trí cao và đoàn kết, các hoạt động sinh hoạt văn hóa khu dân cư được PSP – đơn vị quản lý vận hành dự án của Hải Phát chịu trách nhiệm xây dựng và thực hiện, đồng bộ tại tất cả các dự án của Hải Phát góp phần nâng cao tri thức, đời sống cho cư dân. Chất lượng các công trình của Hải Phát (Thể hiện thông qua các giải thưởng, chính sách bảo dưỡng - duy trì chất lượng sản phẩm). Các chương trình văn hóa dành cho cộng đồng dân của tại các dự án của Hải Phát.

Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động cho các cư dân nơi đây vào các dịp lễ tết trong năm, thu hút sự tham gia của hàng nghìn cư dân thuộc dự

án và cộng đồng cư dân xung quanh. Thông qua mỗi sự kết, các dân cư có cơ hội gắn kết với nhau, lan tỏa giá trị sống văn minh, xây dựng đời sống văn hóa và tinh thần ngày càng phong phú.



Tập đoàn Hải Phát trao tặng nhà tình nghĩa tại Thái Bình

##### 5. Tiết kiệm năng lượng

Nhằm theo đuổi mục tiêu tiết kiệm năng lượng, sống xanh, các thiết kế của Hải Phát luôn hướng tới các nguồn năng lượng hiện đại, bền vững, có giá trị sử dụng lâu dài. Bên cạnh đó, không gian các dự án ưu tiên tối đa nguồn ánh sáng tự nhiên, giúp giảm thiểu hao phí năng lượng.

Như một minh chứng cho các giá trị mà Hải Phát theo đuổi, nhiều dự án của Công ty đã được trao giải thưởng " Công trình sử dụng năng lượng xanh" như dự án Roman Plaza, dự án Bea Sky, dự án HP Land Mark 105.



Dự án Roman Plaza



< Dự án HPC Landmark 105



Dự án Bea Sky >

# CHƯƠNG VI



BÁO CÁO KIỂM TOÁN DOANH NGHIỆP

## 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

### MỤC LỤC

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



## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

### THÔNG TIN CHUNG

#### CÔNG TY

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

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

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

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

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

#### BAN KIỂM SOÁT

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

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

#### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Đoàn Hòa Thuận	Tổng Giám đốc	
Bà Trần Hoài Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Tạ Phú Cường	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2019
Ông Đinh Thế Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2020



EY Consulting Vietnam Joint Stock Company  
8th Floor, CornerStone Building  
16 Phan Chu Trinh Street  
Hoan Kiem District  
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel: +84 24 3831 5100  
Fax: +84 24 3831 5090  
ey.com

Số tham chiếu: 61436479/21186058/HH

## 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.

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 NGẮN HẠN</b>		<b>4.003.659.255.031</b>	<b>5.628.959.087.253</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>402.944.656.545</b>	<b>415.398.335.863</b>
111	1. Tiền		344.147.642.223	353.398.335.863
112	2. Các khoản tương đương tiền		58.797.014.322	62.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>198.860.589.235</b>	<b>45.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		198.860.589.235	45.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<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>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>2.160.187.660.693</b>	<b>3.694.694.293.279</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.160.187.660.693	3.694.694.293.279
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<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

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<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>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>9</b>	<b>769.794.065.278</b>	<b>60.362.336.276</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		769.794.065.278	60.362.336.276
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<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		(19.466.551.589)	(9.181.770.424)
227	2. Tài sản cố định vô hình		149.812.500	-
228	Nguyên giá		221.000.000	30.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(71.187.500)	(30.000.000)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<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>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<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>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<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>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<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 thuế thu nhập hoãn lại	33.2	6.652.237.706	533.257.098
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	486.150.000.000	330.000.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>6.829.641.459.375</b>	<b>7.554.115.881.617</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.836.841.692.723</b>	<b>4.976.540.096.093</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<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
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<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
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.992.799.766.652</b>	<b>2.577.575.785.524</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>25</b>	<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
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>6.829.641.459.375</b>	<b>7.554.115.881.617</b>

Tạ Thị Hoàn  
Người lập

Phạm Huy Thông  
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2020



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


Đơn vị tính: VND


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

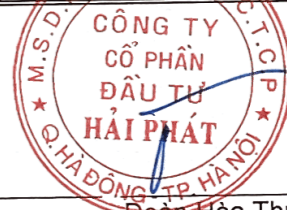
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

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

  
 Tạ Thị Hoàn  
 Người lập

  
 Phạm Huy Thông  
 Kế toán trưởng

  
 Đoàn Hòa Thuận  
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2020

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>632.518.669.714</b>	<b>642.510.127.079</b>
02	<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		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>		<b>335.315.964.364</b>	<b>394.009.435.461</b>
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>		<b>1.384.069.293.082</b>	<b>(686.513.733.448)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ 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 cổ tức		9.023.907.286	10.173.619.128
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(1.181.344.624.767)</b>	<b>144.383.202.111</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu		30.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		720.731.413.047	2.253.845.333.358
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(965.909.760.680)	(1.854.468.959.868)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính</b>		<b>(215.178.347.633)</b>	<b>399.376.373.490</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(12.453.679.318)</b>	<b>(142.754.157.847)</b>
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 BĐS Hải Phát")	95,78	95,78	Tầng 2, tòa CT4, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, cho thuê và quản lý vận hành các dự án bất động sản
5	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Phú Yên ("Công ty Hải Phát – Phú Yên")	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG ("Công ty IWG")	50,50	50,50	Tầng 5, tòa CT3, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, tư vấn môi giới
7	Công ty cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP ("Công ty PSP") (i)	77,00	77,00	Tầng 5, tòa CT3, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Quản lý vận hành sau đầu tư

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

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

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

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

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

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



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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

*Hàng tồn kho khác*

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.6 Thuê tài sản**

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

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

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

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

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

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

**3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)**

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

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

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

M  
H  
P  
C  
S  
T  
H  
H  
/HT

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

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

**3.13 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

*Đầu tư vào liên doanh*

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

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

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

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

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

#### 3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

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

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

#### 3.15 Các khoản dự phòng

*Dự phòng chung*

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

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

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

#### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

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

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

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

#### 3.19 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

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

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

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

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

100 H 2 1/2



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 thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**3.21. 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 số 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 BĐS Hải Phát”)**

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.3 Giao dịch mua công ty con mới**

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

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

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

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

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

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

**Mua Công ty cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP (“Công ty PSP”)** (tiếp theo)

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

*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
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.525.072.351
Phải trả người lao động	2.215.249.115
Chi phí phải trả ngắn hạn	361.982.805
Phải trả ngắn hạn khác	6.777.602.623
Vay ngắn hạn	1.500.000.000
	<b>17.750.798.056</b>
	<b>7.814.503.902</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/HDCN Nhóm Công ty đã mua thêm 3% phần vốn góp trong Công ty HPH Nha Trang từ một cổ đông hiện hữu với giá phí chuyển nhượng là 35,5 tỷ VND, qua đó nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty HPH Nha Trang từ 75% lên 78%.

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



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

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

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

**Chuyển nhượng Công ty Cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh (“Công ty Bình Minh”)**

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	26.392.197.255	4.339.348.783
Tiền gửi ngân hàng	317.755.444.968	349.058.987.080
Các khoản tương đương tiền	58.797.014.322	62.000.000.000
<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 NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

**7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	242.997.431.329	372.348.117.893
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần, chứng khoán kinh doanh	150.984.755.342	30.000.000.000
Phải thu từ hoạt động môi giới bất động sản	84.551.669.439	-
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan	36.145.490.042	25.999.333.910
Phải thu từ hoạt động khác	1.501.245.932	8.791.194.372
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>516.180.592.084</b>	<b>437.138.646.175</b>

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn của khách hàng	333.088.060.663	169.320.530.878
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (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:

Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh (i)	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản HP Land (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát)	12.169.023.043	266.985.557.757

Dự phòng phải thu khó đòi (Thuyết minh số 10) (30.508.901.264) -

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

**7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	93.727.289.390	202.672.547.176
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Samcons Việt Nam	23.251.747.615	25.880.218.965
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Thiên An	16.031.001.600	12.207.247.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân	-	40.928.302.897
- Các khoản trả trước khác	54.444.540.175	123.656.778.314
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	28.250.000
<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 NGẮN 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>	<b>-</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	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>Ngắn hạn:</b>		
Phải thu theo các thỏa thuận hợp tác đầu tư (i) Đặt cọc cho mục đích môi giới và phân phối bất động sản	360.000.000.000	626.000.000.000
Tạm ứng	108.936.696.480	-
Phải thu ngắn hạn khác	39.584.222.468	47.588.550.577
	20.370.573.606	26.645.413.333
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>528.891.492.554</b>	<b>700.233.963.910</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khác ngắn hạn của các đối tác doanh nghiệp	504.271.855.423	78.313.954.645
Phải thu khác ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	24.619.637.131	621.920.009.265
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi	-	-
<b>Dài hạn:</b>		
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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>769.794.065.278</b>	<b>60.362.336.276</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khác dài hạn của các đối tác doanh nghiệp	319.794.065.278	60.362.336.276
Phải thu khác dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	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 cấu phần của Dự án Khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm, phường Phú Lâm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- (iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là tiền ký quỹ theo thỏa thuận ký quỹ số 07 và 08 ngày 8 tháng 5 năm 2019 với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Cần Thơ để đảm bảo thực hiện dự án Khu đô thị mới Phường An Bình tại quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ.

**10. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN**

	Đơn vị tính: VND			
	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>

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

**11. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: VND

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

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

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

Đơn vị tính: VND

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

**13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	486.150.000.000	330.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>486.150.000.000</b>	<b>330.000.000.000</b>

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

- Khoản đặt cọc 334 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư vào Dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.
- Khoản đặt cọc 152,15 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư, góp vốn thành lập doanh nghiệp dự án cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Khu đô thị Tây Nam, thành phố Bà Rịa – Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát**

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

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

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

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

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

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

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

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

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

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

**16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

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

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

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

**17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

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

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

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

**18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018:

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

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

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

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



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

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

**19.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Phải trả cho người bán ngắn hạn	391.448.804.599	391.448.804.599	339.172.905.642	339.172.905.642	
- Liên doanh Công ty Cổ phần Thiết bị Xây dựng Sacoform và Công ty Cổ phần TSQ Techno	24.350.671.310	24.350.671.310	-	-	
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Sông Hồng	23.493.115.910	23.493.115.910	25.039.134.058	25.039.134.058	
- Công ty Cổ phần TSQ Techno	14.332.163.010	14.332.163.010	59.705.952.267	59.705.952.267	
- Phải trả đối tượng khác	329.272.854.369	329.272.854.369	254.427.819.317	254.427.819.317	
Phải trả cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 34)	12.619.879.723	12.619.879.723	34.889.119.936	34.889.119.936	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>404.068.684.322</b>	<b>404.068.684.322</b>	<b>374.062.025.578</b>	<b>374.062.025.578</b>	

**19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

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

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

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

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

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

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

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

**22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

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

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

**22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

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

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

**Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát**

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

**23. VAY**

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

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.1. Vay ngân hàng

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

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

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

117 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.1. Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

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

(ii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một phần Dự án Khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

(iii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án Tuy Hòa – Phú Yên, tỉnh Phú Yên.

(iv) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này một ô tô với giá trị còn lại khoảng 833 triệu VND thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.2. Trái phiếu phát hành

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

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

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.2. Trái phiếu phát hành ( tiếp theo )

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

### 24. QUỸ KHEN THƯỜNG PHÚC LỢI

Số đầu năm

Trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 25)

Chi trong năm

	Số cuối năm	Số đầu năm
	11.556.448.704	5.572.136.736
	11.941.116.131	6.631.661.968
	(2.379.400.000)	(647.350.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>21.118.164.835</b>	<b>11.556.448.704</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

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU**  
**25.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

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

(\*) Việc trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi và chi thù lao cho HĐQT được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/NQ-ĐHCCĐ2019 ngày 29 tháng 3 năm 2019.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát**

B09-DN/HN

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

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**  
**25.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	1.999.963.050.000	1.500.000.000.000
Tăng từ chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	499.963.050.000
Số cuối năm	1.999.963.050.000	1.999.963.050.000
<b>Cổ tức bằng cổ phiếu đã chia</b>	-	<b>499.963.050.000</b>

**25.4 Cổ tức**

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

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

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**25.4 Cổ tức (tiếp theo)**

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

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

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

**25.5 Cổ phiếu phổ thông**

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

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

**26. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

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

**27. DOANH THU**

**27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

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

**27.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

**28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

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

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

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

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

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

**31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

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

**32. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

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

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**33.1 Chi phí thuế TNDN**

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

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**33.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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

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

**33.2 Thuế TNDN hoãn lại**

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

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

**34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát**

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)	Đơn vị tính: VND
<b>Phải thu dài hạn khác</b> (Thuyết minh số 9)					
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh	Công ty có cổ đồng là thành viên HĐQT của công ty con từ ngày 2 tháng 1 năm 2019	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	200.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân	Công ty có cùng thành viên HĐQT từ ngày 2 tháng 1 năm 2019	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	250.000.000.000	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>450.000.000.000</b>	-	

Phải trả người bán ngắn hạn	(Thuyết minh số 19.1)	Tiền vật liệu xây dựng phải trả	9.728.989.435
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty thuộc sở hữu của thành viên HĐQT	Phải trả tiền xây lắp	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân	Công ty có cùng thành viên HĐQT từ ngày 2 tháng 1 năm 2019	Phải trả tiền điện	714.827.185
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả phí dịch vụ	9.900.000
Công ty Cổ phần Môi trường và Phát triển Đô Thị Hà Nội	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả phí dịch vụ	-
Công ty PSP	Công ty có chung thành viên chủ chốt tới ngày 4 tháng 11 năm 2019, công ty con gián tiếp từ ngày 5 tháng 11 năm 2019	Phải trả phí dịch vụ	3.762.779.087
Công ty Cổ phần Xây dựng HP Thăng Long (tên cũ là Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát)	Công ty liên quan của thành viên gia đình của thành viên HĐQT đến ngày 1 tháng 11 năm 2019	Tiền vật liệu xây dựng phải trả	21.261.363.414
Các bên liên quan khác		Phải trả khác	126.088.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>12.619.879.723</b>
			<b>34.889.119.936</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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)</b>					
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả tiền lãi vay	-	118.136.986	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b>118.136.986</b>	
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)</b>					
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả ký quỹ, ký cược	490.060.919	-	
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên kết	Phải trả tiền nhận đặt cọc	-	20.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>490.060.919</b>	<b>20.000.000.000</b>	
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)</b>					
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả tiền nhận đặt cọc	202.200.220.000	202.200.220.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>202.200.220.000</b>	<b>202.200.220.000</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

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

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

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

Các lợi ích khác của các Giám đốc

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

**35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

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

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

**35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

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

**36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm và dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

- Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Nhóm Công ty cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác.
- Kinh doanh dịch vụ môi giới: bao gồm hoạt động cung cấp các dịch vụ tư vấn môi giới bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan.
- Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại các bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty.

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

**36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

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

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

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

Các thông tin bộ phận khác

Chi phí hình thành tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình

Khấu hao

	-	-	5.395.707.346	5.395.707.346
	-	-	122.883.812.178	122.883.812.178
	-	-	10.284.781.165	10.284.781.165

**Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát**

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

**36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

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

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

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

Các thông tin bộ phận khác

Chi phí hình thành tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình

Khấu hao

	-	-	2.109.707.259	2.109.707.259
	-	-	12.851.209.258	12.851.209.258
	-	-	3.304.725.979	3.304.725.979

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

**36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

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

**37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

**Các cam kết về đầu tư góp vốn**

*Đơn vị tính: VND*

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

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

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

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

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	33.011.310.143	2.864.819.456
Trên 1 - 5 năm	96.247.376.576	6.596.506.752
Trên 5 năm	86.679.314.549	5.860.470.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>215.938.001.268</b>	<b>15.321.796.208</b>

**Các cam kết khác**

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

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

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

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

Theo thỏa thuận hợp tác 203/2019/TTHT/HP-PA ký ngày 23 tháng 12 năm 2019 giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp về việc hợp tác đầu tư xây dựng 11.409,6 m<sup>2</sup> đất ở đô thị thuộc Dự án tại phường 1, phường 3 - thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị. Nhóm Công ty sẽ góp với tỷ lệ 50% trên tổng mức đầu tư dự kiến là 239 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty còn phải góp số tiền là 109,5 tỷ VND.

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

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

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

138

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

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

*Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất*

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

**38. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay. Chi tiết như sau:

*Đơn vị tính: VND*

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

Mã số	Khoản mục	Thuyết minh	Số trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
<b>BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT</b>					
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	(xx), (xviii)	2.019.623.990.873	(97.987.222.457)	1.921.636.768.416
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(xvii)	(1.525.775.265.443)	(5.127.532.535)	(1.530.902.797.978)
22	Chi phí tài chính	(xii)	(11.798.180.202)	(1.803.106.202)	(13.601.286.404)
25	Chi phí bán hàng	(xv), (xviii)	(34.516.629.221)	17.801.689.105	(16.714.940.116)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(xii), (xiii), (xviii)	(113.743.243.389)	61.035.942.441	(52.707.300.948)
31	Thu nhập khác	(xx)	20.671.536.641	70.000.000.000	90.671.536.641
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(xii), (xv), (xvii)	(143.791.012.051)	(2.961.454.070)	(146.752.466.121)
60	Lợi nhuận sau thuế		452.269.879.903	40.958.316.282	493.228.196.185

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

1	Lợi nhuận kế toán trước thuế	(xiii), (xiv), (xii), (xv), (xvii)	598.590.356.727	43.919.770.352	642.510.127.079
2	Khấu hao TSCĐ và BBSĐT		17.514.991.425	5.221.145.170	22.736.136.595
6	Chi phí lãi vay	(xii)	11.798.180.202	1.803.106.202	13.601.286.404
9	Tăng các khoản phải thu	(ii)	(326.763.816.372)	17.892.118.711	(308.871.697.661)
10	Tăng hàng tồn kho	(xiii)	(463.720.625.458)	(89.510.455.605)	(553.231.081.063)
11	Giảm các khoản phải trả	(vi), (xii)	(88.388.901.973)	14.551.316.015	(73.837.585.958)
12	Giảm các khoản trả trước	(xv)	98.016.082.360	(116.859.499.998)	(18.843.417.638)
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	(v), (xix)	(174.600.518.205)	122.982.499.149	(51.618.019.056)

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

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

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

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

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

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

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

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.






Ta Thị Hoàn                      Phạm Huy Thông                      Đoàn Hòa Thuận  
Người lập                      Kế toán trưởng                      Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2020

142

143