

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO KỶ HOẠT ĐỘNG QUÝ IV NĂM 2019**

---

**Hải Phòng, Tháng 01 năm 2020**

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

Số 116 Nguyễn Đức Cảnh, Phường Cát Dài, Quận Lê Chân

Thành phố Hải Phòng, CHXHCN Việt Nam

**MỤC LỤC**

**NỘI DUNG**

**TRANG**

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

01 - 02

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

03 - 04

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

05

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

06 - 07

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

08 - 29

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư dịch vụ Hoàng Huy (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động quý IV năm 2019 .

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Ông Đỗ Hữu Hạ           | Chủ tịch   |
| Ông Đỗ Hữu Hậu          | Thành viên |
| Bà Nguyễn Thị Hà        | Thành viên |
| Ông Trần Mạnh Luân      | Thành viên |
| Bà Nguyễn Thị Thu Trang | Thành viên |

#### **Ban Giám đốc**

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Ông Nguyễn Thế Hùng | Giám đốc |
|---------------------|----------|

#### *Người đại diện pháp luật*

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Ông Nguyễn Thế Hùng | Giám Đốc |
|---------------------|----------|

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động quý IV năm 2019, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc đảm bảo các số kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Doanh nghiệp với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán và báo cáo tài chính được lập tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Doanh nghiệp và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Theo ý kiến của Ban Giám đốc Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động Quý IV năm 2019 phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc !



Nguyễn Thế Hùng  
Giám đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2020

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  | <b>100</b> |             | <b>2.473.414.966.630</b> | <b>2.435.603.818.887</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>4</b>    | <b>117.605.117.577</b>   | <b>84.028.754.072</b>    |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 117.605.117.577          | 84.028.754.072           |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> | <b>5</b>    | <b>1.805.294.435.841</b> | <b>1.717.085.945.589</b> |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        |             | 1.805.294.435.841        | 1.717.085.945.589        |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>178.807.041.880</b>   | <b>75.185.317.647</b>    |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 6           | 54.494.498.914           | 50.348.222.312           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        |             | 26.611.408.500           | 2.268.545.191            |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | 7           | 97.701.134.466           | 22.568.550.144           |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>8</b>    | <b>307.334.964.642</b>   | <b>499.723.380.095</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 317.446.978.304          | 506.058.851.671          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            | 149        |             | (10.112.013.662)         | (6.335.471.576)          |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>64.373.406.690</b>    | <b>59.580.421.484</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | 9           | 221.382.864              | 6.258.399.581            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        |             | 63.918.167.668           | 53.047.786.670           |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        |             | 233.856.158              | 274.235.233              |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   | <b>200</b> |             | <b>1.154.309.184.331</b> | <b>1.070.038.335.227</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>499.706.000.000</b>   | <b>499.706.000.000</b>   |
| 1. Phải thu dài hạn khác                     | 216        | 7           | 499.706.000.000          | 499.706.000.000          |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>21.422.351.300</b>    | <b>25.304.265.798</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | 10          | 17.902.351.300           | 21.784.265.798           |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 29.916.243.679           | 30.911.002.733           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223        |             | (12.013.892.379)         | (9.126.736.935)          |
| 2. Tài sản cố định vô hình                   | 227        |             | 3.520.000.000            | 3.520.000.000            |
| - Nguyên giá                                 | 228        |             | 3.520.000.000            | 3.520.000.000            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 229        |             | -                        | -                        |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b> | <b>11</b>   | <b>188.956.898.867</b>   | <b>-</b>                 |
| - Nguyên giá                                 | 231        |             | 193.090.904.450          | -                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 232        |             | (4.134.005.583)          | -                        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>240</b> |             | <b>2.128.409.091</b>     | <b>2.128.409.091</b>     |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242        |             | 2.128.409.091            | 2.128.409.091            |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>250</b> | <b>5</b>    | <b>430.770.082.966</b>   | <b>532.098.767.931</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết   | 252        |             | 430.770.082.966          | 532.098.767.931          |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>260</b> |             | <b>11.325.442.107</b>    | <b>10.800.892.407</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        | 9           | 11.325.442.107           | 10.800.892.407           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>   | <b>270</b> |             | <b>3.627.724.150.961</b> | <b>3.505.642.154.114</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |             | <b>185.807.630.876</b>   | <b>245.412.640.138</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           | <b>310</b> |             | <b>135.637.716.250</b>   | <b>239.646.790.045</b>   |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 311        | 12          | 18.772.426.454           | 77.733.709.305           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 312        |             | 16.210.389.079           | 12.265.969.173           |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước          | 313        |             | 9.607.514.073            | 5.357.403.722            |
| 4. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 315        |             | 1.634.301.627            | 5.276.027.599            |
| 5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn            | 318        |             | 18.327.093.187           | 70.965.055.326           |
| 6. Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác             | 319        | 13          | 64.550.480.821           | 61.426.157.469           |
| 7. Dự phòng phải trả ngắn hạn                   | 321        |             | 77.207.727               | 164.164.169              |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                    | 322        |             | 6.458.303.282            | 6.458.303.282            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                           | <b>330</b> |             | <b>50.169.914.626</b>    | <b>5.765.850.093</b>     |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn             | 336        |             | 49.575.895.429           | -                        |
| 2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả              | 341        |             | 594.019.197              | 5.765.850.093            |
| <b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                 | <b>400</b> |             | <b>3.441.916.520.085</b> | <b>3.260.229.513.976</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> |             | <b>3.441.916.520.085</b> | <b>3.260.229.513.976</b> |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                    | 411        | 14          | 2.747.440.630.000        | 2.747.440.630.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 2.747.440.630.000        | 2.747.440.630.000        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                         | 412        | 14          | 139.270.925.591          | 139.270.925.591          |
| 3. Cổ phiếu quỹ                                 | 415        | 14          | (134.681.958.146)        | (134.681.958.146)        |
| 4. Quỹ đầu tư phát triển                        | 418        | 14          | 19.572.915.034           | 19.572.915.034           |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            | 421        | 14          | 594.554.035.983          | 415.546.199.644          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | 347.800.661.245          | 231.987.930.368          |
| - LNST chưa phân phối năm nay                   | 421b       |             | 246.753.374.738          | 183.558.269.276          |
| 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát              | 429        | 14          | 75.759.971.623           | 73.080.801.853           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>    | <b>440</b> |             | <b>3.627.724.150.961</b> | <b>3.505.642.154.114</b> |


Phạm Hồng Dung  
Người lập biểu

Ngày 20 tháng 01 năm 2020


Hồ Thị Xuân Hòa  
Kế toán trưởngNguyễn Thế Hùng  
Giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho kỳ hoạt động quý IV năm 2019

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | Thuyết minh | Quý IV                 |                        | Lũy kế cả năm          |                          |
|---|-----------|-------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
|   |           |             | Năm nay                | Năm trước              | Năm nay                | Năm trước                |
| <b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>  | <b>01</b> |             | <b>215.559.801.938</b> | <b>169.024.822.107</b> | <b>592.395.733.757</b> | <b>1.152.335.965.086</b> |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu   | 02        |             | -                      | -                      | 2.000.000.000          | 590.909.091              |
| <b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>                    | <b>10</b> | 17          | <b>215.559.801.938</b> | <b>169.024.822.107</b> | <b>590.395.733.757</b> | <b>1.151.745.055.995</b> |
| 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp   | 11        | 18          | 146.797.241.427        | 147.492.797.755        | 461.831.025.908        | 994.197.306.500          |
| <b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)</b>                    | <b>20</b> |             | <b>68.762.560.511</b>  | <b>21.532.024.352</b>  | <b>128.564.707.849</b> | <b>157.547.749.495</b>   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính  | 21        | 19          | 42.052.282.227         | 27.603.564.773         | 130.334.875.656        | 89.749.760.078           |
| 7. Chi phí tài chính  | 22        |             | 634.498                | 41.242.905             | 518.339.099            | 55.265.545               |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay   | 23        |             | -                      | -                      | 517.580.823            | -                        |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết                                  | 24        |             | (140.282.018)          | 389.955.799            | 721.315.035            | 1.374.898.900            |
| 9. Chi phí bán hàng   | 25        |             | 2.956.154.840          | 4.517.133.482          | 17.840.360.727         | 27.884.019.537           |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp  | 26        |             | 2.419.101.623          | 1.728.878.178          | 8.088.421.826          | 7.376.272.592            |
| <b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b><br>{30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)} | <b>30</b> |             | <b>105.298.669.759</b> | <b>43.238.290.359</b>  | <b>233.173.776.888</b> | <b>213.356.850.799</b>   |
| 12. Thu nhập khác   | 31        |             | 1.027.406.447          | 409.238.081            | 4.091.792.959          | 6.563.277.699            |
| 13. Chi phí khác  | 32        |             | 731.331.314            | 349.593.485            | 731.331.314            | 772.907.885              |
| <b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>  | <b>40</b> |             | <b>296.075.133</b>     | <b>59.644.596</b>      | <b>3.360.461.645</b>   | <b>5.790.369.814</b>     |
| <b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b><br>(50 = 30 + 40)                          | <b>50</b> |             | <b>105.594.744.892</b> | <b>43.297.934.955</b>  | <b>236.534.238.533</b> | <b>219.147.220.613</b>   |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành   | 51        | 20          | 9.911.316.673          | 9.091.163.621          | 36.593.514.764         | 41.990.478.843           |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại  | 52        |             | (464.611.506)          | (864.713.579)          | (5.171.830.896)        | (16.846.856.701)         |
| <b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51)</b>                        | <b>60</b> |             | <b>96.148.039.725</b>  | <b>35.071.484.913</b>  | <b>205.112.554.665</b> | <b>194.003.598.471</b>   |
| 18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ   | 61        |             | 95.519.295.200         | 33.436.856.890         | 200.131.275.960        | 183.558.269.276          |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                                      | 62        |             | 628.744.525            | 1.634.628.023          | 4.981.278.705          | 10.445.329.195           |
| 20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu  | 70        | 21          | 382                    | 134                    | 801                    | 713                      |

**Phạm Hồng Dung**  
Người lập biểu

Ngày 20 tháng 01 năm 2020

**Hồ Thị Xuân Hòa**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Thế Hùng**  
Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*  
Cho kỳ hoạt động quý IV năm 2019

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số | Năm nay             | Năm trước           |
|---|-------|---------------------|---------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>   |       |                     |                     |
| <i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>  | 01    | 236.534.238.533     | 219.147.220.613     |
| <i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>  |       |                     |                     |
| Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT   | 02    | 7.021.161.027       | 2.556.956.599       |
| Các khoản dự phòng  | 03    | 3.689.585.644       | 1.718.520.159       |
| (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | 04    | (3.390.811)         | 40.901.163          |
| (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05    | (130.218.440.298)   | (91.088.400.412)    |
| <i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>                         | 08    | 117.023.154.095     | 132.375.198.122     |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu  | 09    | (99.518.156.095)    | 118.119.450.494     |
| (Tăng)/giảm hàng tồn kho  | 10    | (27.904.579.639)    | 337.522.740.519     |
| Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kê lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    | (58.895.723.344)    | 98.893.806.411      |
| Tăng/giảm chi phí trả trước   | 12    | 5.512.467.017       | (5.364.342.751)     |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 15    | (31.767.007.794)    | (36.606.680.300)    |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>  | 20    | (95.549.845.760)    | 644.940.172.495     |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>  |       |                     |                     |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ   | 21    | -                   | (2.429.308.888)     |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ  | 22    | 779.220.779         | -                   |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác   | 23    | (2.916.116.298.674) | (2.706.982.963.201) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                 | 24    | 2.832.437.644.575   | 2.020.397.107.859   |
| 5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | 26    | 102.050.000.000     | -                   |
| 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia  | 27    | 109.976.270.324     | 74.829.913.074      |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>  | 30    | 129.126.837.004     | (614.185.251.156)   |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>  |       |                     |                     |
| 1. Tiền mua lại cổ phiếu đã phát hành   | 32    | -                   | (92.599.450.000)    |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>   | 40    | -                   | (92.599.450.000)    |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)</b>  | 50    | 33.576.991.244      | (61.844.528.661)    |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>   | 60    | 84.028.754.072      | 145.899.051.246     |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ   | 61    | (627.739)           | (25.768.513)        |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>  | 70    | 117.605.117.577     | 84.028.754.072      |



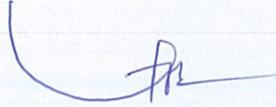
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*  
Cho kỳ hoạt động quý IV năm 2019

Đơn vị: VND



**Phạm Hồng Dung**  
Người lập biểu

Ngày 20 tháng 01 năm 2020



**Hồ Thị Xuân Hòa**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Thế Hùng**  
Giám đốc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy là Doanh nghiệp cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0200815578 đăng ký lần đầu ngày 10/05/2008 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp và thay đổi lần thứ 13 ngày 09/07/2019.

Vốn Điều lệ theo Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 là: 2.747.440.630.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên sàn chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là HHS.

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh ô tô tải, cho thuê văn phòng, xây dựng và kinh doanh nhà các loại.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**Cấu trúc doanh nghiệp:**

Tại ngày 31/12/2019, Công ty có các công ty con và công ty liên doanh, liên kết như sau:

*Các Công ty con:*

| <b>Tên công ty con</b>                         | <b>Nơi thành lập và hoạt động</b>                                | <b>Tỷ lệ phần sở hữu %</b> | <b>Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %</b> | <b>Hoạt động chính</b> |
|--|--|----------------------------|---|------------------------|
| Công ty Cổ phần phát triển dịch vụ Hoàng Giang | Km9 quốc lộ 5, xã Nam Sơn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng   | 99,78                      | 99,78                                   | Kinh doanh ô tô        |
| Công ty TNHH Pruksa Việt Nam                   | Phòng A, tầng 8, toà nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, Lê Chân, Hải Phòng | 90,17                      | 90,17                                   | XD nhà ở xã hội        |

*Và các Công ty liên doanh, liên kết như sau:*

| <b>Tên công ty liên kết</b>                | <b>Nơi thành lập và hoạt động</b>                                | <b>Tỷ lệ phần sở hữu %</b> | <b>Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %</b> | <b>Hoạt động chính</b>    |
|--|--|----------------------------|---|---------------------------|
| Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ Thành Nam   | Phòng B, tầng 8, toà nhà 116 Nguyễn Đức Cảnh, Lê Chân, Hải Phòng | 48,00                      | 48,00                                   | Kinh doanh ô tô           |
| Công ty CP phát triển dịch vụ Trường Giang | Km9 quốc lộ 5, xã Nam Sơn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng   | 48,50                      | 48,50                                   | Kinh doanh linh kiện ô tô |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**2. KỶ KẾ TOÁN, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động Quý IV năm 2019 phản ánh tình hình hoạt động của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019.

**Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

**Áp dụng luật kế toán**

Luật Kế toán số 88/2015/HQH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 20 tháng 11 năm 2015 có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2017. Theo quy định tại Điều 28 - Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, chưa có văn bản hướng dẫn trong việc áp dụng đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý, do đó, Công ty chưa áp dụng giá trị hợp lý trong trình bày báo cáo tài chính.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 3, Luật Kế toán đã có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2017, trong đó bao gồm quy định về Đánh giá và Ghi nhận theo giá trị hợp lý, tuy nhiên chưa có hướng dẫn cụ thể cho vấn đề này; theo đó, Ban Giám đốc đã xem xét và áp dụng như sau:

- a) Công cụ tài chính được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành;*
- b) Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế;*
- c) Hàng tồn kho được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành;*
- d) Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a,b,c trên đây) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.*

**Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

**Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu**

*Tài sản tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác.

*Công nợ tài chính:* Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay.

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**Các khoản đầu tư tài chính*****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

**Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

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

**Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Phương pháp tính giá hàng tồn kho: giá thực tế đích danh. Hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Theo chính sách kế toán của Công ty: Công ty trích lập dự phòng đối với linh kiện chậm luân chuyển từ 12 tháng đến 18 tháng trích lập dự phòng 40%, từ 18 tháng đến 24 tháng trích lập dự phòng 70%, và 100% đối với các linh kiện chậm luân chuyển trên 24 tháng và trích lập 40% đối với hàng hóa chậm luân chuyển từ 02 năm trở lên, đồng thời trích 40% đối với ô tô, đầu kéo chậm luân chuyển trên 02 năm.

**Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Doanh nghiệp bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 24 tháng.

Tiền thuê đất trả trước: Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Doanh nghiệp đang sử dụng 7.090,2 m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà điều hành, nhà trẻ, mẫu giáo dự án Nhà ở xã hội tại Xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê (546 tháng kể từ T7/2018).

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

|                       | Số năm khấu hao |
|-----------------------|-----------------|
| Nhà cửa vật kiến trúc | 05-45           |
| Phương tiện vận tải   | 08              |
| Máy móc, thiết bị     | 05              |
| Thiết bị văn phòng    | 05              |

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư phản ánh vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 26 năm.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

**Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

**Dự phòng bảo hành:**

Dự phòng bảo hành liên quan chủ yếu đến số hàng hóa đã bán và được tính bằng 0,045%/doanh thu.

**Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu: Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ: Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

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

hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

**Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Đối với các bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư; khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Công ty được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng khi đáp ứng tất cả năm (5) điều kiện tương tự như trên.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**Ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**4. TIỀN**

|                                 | Số cuối quý IV<br>VND  | Số đầu năm<br>VND     |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Tiền mặt                        | 3.028.563.353          | 5.057.502.887         |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 114.576.554.224        | 78.971.251.185        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>117.605.117.577</b> | <b>84.028.754.072</b> |

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

|                    | Số cuối quý IV           |                          | Số đầu năm               |                          |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                    | Giá gốc<br>VND           | Giá trị ghi sổ<br>VND    | Giá gốc<br>VND           | Giá trị ghi sổ<br>VND    |
| <b>Ngắn hạn</b>    | <b>1.805.294.435.841</b> | <b>1.805.294.435.841</b> | <b>1.717.085.945.589</b> | <b>1.717.085.945.589</b> |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 1.805.294.435.841        | 1.805.294.435.841        | 1.717.085.945.589        | 1.717.085.945.589        |
| <b>Cộng</b>        | <b>1.805.294.435.841</b> | <b>1.805.294.435.841</b> | <b>1.717.085.945.589</b> | <b>1.717.085.945.589</b> |

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn phản ánh khoản tiền gửi có thời gian đáo hạn từ trên 06 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại cổ phần và hưởng lãi suất từ 6,8%/năm đến 7,5%/năm.

*Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết*

|  | Lũy kế cả năm          |                        |
|--|------------------------|------------------------|
|  | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       |
| <b>Số đầu năm</b>  | <b>532.098.767.931</b> | <b>530.723.869.031</b> |
| Giảm khoản đầu tư công ty liên kết                                       | (102.050.000.000)      | -                      |
| Phần lợi nhuận trong kết quả kinh doanh của Công ty liên doanh, liên kết | 721.315.035            | 1.374.898.900          |
| - Trong đó lợi nhuận các Quý lần lượt                                    |                        |                        |
| + Quý I  | 315.831.697            | 335.012.900            |
| + Quý II   | 593.064.215            | 300.862.300            |
| + Quý III  | (47.298.859)           | 349.067.901            |
| + Quý IV   | (140.282.018)          | 389.955.799            |
| <b>Số cuối quý IV</b>  | <b>430.770.082.966</b> | <b>532.098.767.931</b> |

*Danh sách các công ty liên doanh, liên kết*

|  | Số cuối quý IV         |                        | Số đầu năm             |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá gốc                | Giá trị hợp lý         | Giá gốc                | Giá trị hợp lý         |
| Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ Thành Nam       | 288.000.000.000        | 292.866.784.049        | 288.000.000.000        | 292.021.653.980        |
| Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Hiệp (*) | -                      | -                      | 100.000.000.000        | 102.069.022.317        |
| Công ty CP phát triển dịch vụ Trường Giang     | 135.800.000.000        | 137.903.298.917        | 135.800.000.000        | 138.008.091.634        |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>423.800.000.000</b> | <b>430.770.082.966</b> | <b>523.800.000.000</b> | <b>532.098.767.931</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH ( Tiếp theo )**

(\*) Tháng 05/2019, Công ty đã thực hiện thoái vốn từ Công ty liên kết, do đó tại ngày lập BCTC này, Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hoàng Hiệp không còn là Công ty liên kết.

Do các công ty liên kết mà Công ty đầu tư chưa thực hiện niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán, đồng thời hiện chưa có hướng dẫn xác định giá trị hợp lý đối với các khoản đầu tư vào cổ phiếu chưa niêm yết, nên Công ty trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này bằng với phần sở hữu trong tài sản thuần theo giá trị sổ sách của các Công ty liên kết.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp Vốn chủ sở hữu với giá trị hợp lý được xác định bằng phương pháp nêu trên.

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

|                                  | Số cuối quý IV<br>VND | Số đầu năm<br>VND     |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                  | <b>54.494.498.914</b> | <b>50.348.222.312</b> |
| Phải thu các khách hàng mua nhà  | 48.805.617.232        | 39.326.840.632        |
| Phải thu các khách hàng mua ô tô | 5.688.881.682         | 11.021.381.680        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>54.494.498.914</b> | <b>50.348.222.312</b> |

**7. PHẢI THU KHÁC**

|   | Số cuối quý IV<br>VND  | Số đầu năm<br>VND      |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                 | <b>97.701.134.466</b>  | <b>22.568.550.144</b>  |
| Lãi phải thu từ hoạt động hợp tác kinh doanh    | 60.153.854.261         | -                      |
| Lãi tiền gửi phải thu tạm tính                  | 37.491.717.151         | 22.558.149.640         |
| Ký quỹ, ký cược                                 | 1.714.985              | 1.712.435              |
| Phải thu khác                                   | 53.848.069             | 8.688.069              |
| <b>Dài hạn</b>                                  | <b>499.706.000.000</b> | <b>499.706.000.000</b> |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (1) | 499.706.000.000        | 499.706.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>597.407.134.466</b> | <b>522.274.550.144</b> |

(1) Phản ánh khoản hợp tác đầu tư giữa Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy cùng Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy theo hợp đồng Hợp tác kinh doanh số: 168/HTKD ngày 16/08/2017 trong thời hạn 05 năm về việc đầu tư hợp tác kinh doanh Dự án bất động sản, theo đó, Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy sẽ góp số tiền tối đa 500 tỷ đồng theo tiến độ thực hiện Dự án với trách nhiệm tham gia trong việc điều hành, quản lý các dự án, hỗ trợ tìm đối tác, khách hàng, thực hiện phân phối tiêu thụ sản phẩm và được hưởng 25% lợi nhuận sau thuế của dự án Hoàng Huy Riverside tại số 1 và 8 đường Chi Lăng, phường Thượng Lý, quận Hồng Bàng, Hải Phòng (tên dự án : Hoang Huy Riverside). Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy được quyền ưu tiên mua lại một phần hoặc toàn bộ các sản phẩm của dự án Hoang Huy Riverside để thực hiện đầu tư, phân phối sản phẩm tới người tiêu dùng.

**Chi tiết thông tin các dự án tại thuyết minh số 23.**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**8. HÀNG TỒN KHO**

|                       | Số cuối quý IV         |                       | Số đầu năm             |                      |
|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
|                       | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND       | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND      |
| Nguyên liệu, vật liệu | 99.875.965.062         | 10.112.013.662        | 13.542.024.385         | 6.335.471.576        |
| Công cụ, dụng cụ      | 13.440.000             | -                     | 13.440.000             | -                    |
| Chi phí SXKD dở dang  | 24.361.889.653         | -                     | 308.236.420.828        | -                    |
| Thành phẩm            | 76.174.279.897         | -                     | 132.833.422.931        | -                    |
| Hàng hóa              | 74.962.513.052         | -                     | 3.883.009.160          | -                    |
| Hàng gửi bán          | 42.058.890.640         | -                     | 47.550.534.367         | -                    |
| <b>Cộng</b>           | <b>317.446.978.304</b> | <b>10.112.013.662</b> | <b>506.058.851.671</b> | <b>6.335.471.576</b> |

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                     | Số cuối quý IV<br>VND | Số đầu năm<br>VND     |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Ngắn hạn</i>                     | <b>221.382.864</b>    | <b>6.258.399.581</b>  |
| Công cụ dụng cụ và các chi phí khác | 221.382.864           | 6.258.399.581         |
| <i>Dài hạn</i>                      | <b>11.325.442.107</b> | <b>10.800.892.407</b> |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng          | 948.768.294           | 182.900.598           |
| Tiền thuê đất (*)                   | 10.376.673.813        | 10.617.991.809        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>11.546.824.971</b> | <b>17.059.291.988</b> |

(\*) Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Doanh nghiệp đang sử dụng 7.090,2 m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà điều hành, nhà trẻ, mẫu giáo dự án Nhà ở xã hội tại Xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng theo hình thức thuê trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê (546 tháng kể từ T7/2018, từ T7/2017 đến hết T6/2018 Công ty được miễn tiền thuê đất)

**10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                        | Nhà cửa<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận tải<br>VND | Thiết bị<br>quản lý<br>VND | Cộng<br>VND           |
|------------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      |                                 |                            |                               |                            |                       |
| <b>Số đầu năm</b>      | <b>14.425.421.069</b>           | <b>1.322.938.235</b>       | <b>14.511.467.358</b>         | <b>651.176.071</b>         | <b>30.911.002.733</b> |
| Trình bày lại          | -                               | (13.154.113)               | 13.154.113                    | -                          | -                     |
| Tăng trong năm         | -                               | -                          | 9.559.260                     | -                          | 9.559.260             |
| Thanh lý nhượng bán    | -                               | -                          | (1.004.318.314)               | -                          | (1.004.318.314)       |
| <b>Số cuối quý IV</b>  | <b>14.425.421.069</b>           | <b>1.309.784.122</b>       | <b>13.529.862.417</b>         | <b>651.176.071</b>         | <b>29.916.243.679</b> |
| <b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>  |                                 |                            |                               |                            |                       |
| <b>Số đầu năm</b>      | <b>914.816.889</b>              | <b>93.816.306</b>          | <b>7.606.239.565</b>          | <b>511.864.175</b>         | <b>9.126.736.935</b>  |
| Khấu hao trong năm     | 448.885.776                     | 417.163.536                | 1.978.973.664                 | 42.132.468                 | 2.887.155.444         |
| <b>Số cuối quý IV</b>  | <b>1.363.702.665</b>            | <b>510.979.842</b>         | <b>9.585.213.229</b>          | <b>553.996.643</b>         | <b>12.013.892.379</b> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |                                 |                            |                               |                            |                       |
| <b>Số đầu năm</b>      | <b>13.510.604.180</b>           | <b>1.229.121.929</b>       | <b>6.905.227.793</b>          | <b>139.311.896</b>         | <b>21.784.265.798</b> |
| <b>Số cuối quý IV</b>  | <b>13.061.718.404</b>           | <b>798.804.280</b>         | <b>3.944.649.188</b>          | <b>97.179.428</b>          | <b>17.902.351.300</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                        | Căn hộ cho thuê        |                        |
|------------------------|------------------------|------------------------|
|                        | VND                    | Cộng VND               |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      |                        |                        |
| Số đầu năm             | -                      | -                      |
| Tăng trong kỳ          | 193.090.904.450        | 193.090.904.450        |
| <b>Số cuối quý IV</b>  | <b>193.090.904.450</b> | <b>193.090.904.450</b> |
| <b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>  |                        |                        |
| Số đầu năm             | -                      | -                      |
| Khấu hao trong kỳ      | 4.134.005.583          | 4.134.005.583          |
| <b>Số cuối quý IV</b>  | <b>4.134.005.583</b>   | <b>4.134.005.583</b>   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |                        |                        |
| Số đầu năm             | -                      | -                      |
| <b>Số cuối quý IV</b>  | <b>188.956.898.867</b> | <b>188.956.898.867</b> |

Trong kỳ, Công ty ghi nhận tăng Bất động sản đầu tư đối với các căn hộ xây dựng hoàn thành và đang được sử dụng với mục đích cho thuê.

**12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

|  | Số cuối quý IV        |                           | Số đầu năm            |                           |
|--|-----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
|  | Giá trị               | Số có khả năng thanh toán | Giá trị               | Số có khả năng thanh toán |
| <i>Ngắn hạn</i>  |                       |                           |                       |                           |
| Công ty TNHH Thành Trung                                 | 6.266.442.198         | 6.266.442.198             | 3.538.504.788         | 3.538.504.788             |
| DongFeng Commercial Vehicle Co.,LTD                      | 4.610.419.199         | 4.610.419.199             | -                     | -                         |
| Công ty CP Ô tô chuyên dùng Tuấn Phương                  | 2.520.000.000         | 2.520.000.000             | -                     | -                         |
| Công ty CP Dịch Vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc           | 1.845.050.191         | 1.845.050.191             | 5.546.992.161         | 5.546.992.161             |
| Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nam Sơn              | -                     | -                         | 35.388.234.604        | 35.388.234.604            |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Hưng Thịnh               | -                     | -                         | 17.295.442.500        | 17.295.442.500            |
| Công ty CP Bạch Đằng 7                                   | -                     | -                         | 7.932.380.000         | 7.932.380.000             |
| Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Thành Long | -                     | -                         | 5.550.335.218         | 5.550.335.218             |
| Các đối tượng khác                                       | 3.530.514.866         | 3.530.514.866             | 2.481.820.034         | 2.481.820.034             |
| <b>Cộng</b>  | <b>18.772.426.454</b> | <b>18.772.426.454</b>     | <b>77.733.709.305</b> | <b>77.733.709.305</b>     |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***13. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                       | Số cuối quý IV<br>VND | Số đầu năm<br>VND     |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Ngắn hạn</i>                       | <b>64.550.480.821</b> | <b>61.426.157.469</b> |
| Công ty TNHH Pruksa International (*) | 47.074.020.000        | 47.074.020.000        |
| Quỹ bảo tri (**)                      | 17.472.580.271        | 13.920.243.717        |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác     | 3.880.550             | 431.893.752           |
| <b>Cộng</b>                           | <b>64.550.480.821</b> | <b>61.426.157.469</b> |

(\*) Công ty TNHH Pruksa International đã ứng trước 2.261.000 USD (tương đương với 47.074.020.000 VND) cho Công ty để triển khai dự án nhà ở dành cho người có thu nhập thấp tại An Đồng, An Dương, Hải Phòng, Việt Nam.

(\*\*) Quỹ bảo tri đã thu theo hợp đồng bán nhà tại thời điểm lập báo cáo.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**14. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

|   | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ             | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận<br>chưa phân phối | Lợi ích Cổ đông<br>không kiểm soát | Tổng                     |
|---|------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------------------|
|   | VND                          | VND                     | VND                      | VND                      | VND                         | VND                                | VND                      |
| Số đầu năm trước  | 2.747.440.630.000            | 139.270.925.591         | (42.082.508.146)         | 19.572.915.034           | 287.325.720.824             | 68.666.385.436                     | 3.220.194.068.739        |
| Lợi nhuận trong năm   | -                            | -                       | -                        | -                        | 183.558.269.276             | 10.445.329.195                     | 194.003.598.471          |
| Ảnh hưởng ghi nhận<br>biến động giá trị hợp<br>lý trong năm | -                            | -                       | -                        | -                        | (55.337.790.456)            | (6.030.912.778)                    | (61.368.703.234)         |
| (Tăng) cổ phiếu quỹ   | -                            | -                       | (92.599.450.000)         | -                        | -                           | -                                  | (92.599.450.000)         |
| <b>Số đầu năm nay</b>                                       | <b>2.747.440.630.000</b>     | <b>139.270.925.591</b>  | <b>(134.681.958.146)</b> | <b>19.572.915.034</b>    | <b>415.546.199.644</b>      | <b>73.080.801.853</b>              | <b>3.260.229.513.976</b> |
| Lợi nhuận trong năm   | -                            | -                       | -                        | -                        | 200.131.275.960             | 4.981.278.705                      | 205.112.554.665          |
| Ảnh hưởng ghi nhận<br>biến động giá trị hợp<br>lý trong năm | -                            | -                       | -                        | -                        | (21.123.439.621)            | (2.302.108.935)                    | (23.425.548.556)         |
| <b>Số cuối quý IV</b>                                       | <b>2.747.440.630.000</b>     | <b>139.270.925.591</b>  | <b>(134.681.958.146)</b> | <b>19.572.915.034</b>    | <b>594.554.035.983</b>      | <b>75.759.971.623</b>              | <b>3.441.916.520.085</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**14. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)****Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Theo Giấy chứng Đăng ký kinh doanh, vốn Điều lệ của Công ty là 2.747.440.630.000 đồng.

Danh sách cổ đông lớn tại thời điểm 31/12/2019 như sau:

|  | Số cuối quý IV           |            | Số đầu năm               |            |
|--|--------------------------|------------|--------------------------|------------|
|  | VND                      | %          | VND                      | %          |
| Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ tài chính Hoàng Huy | 1.004.893.340.000        | 36,58      | 1.004.893.340.000        | 36,58      |
| Ông Đỗ Hữu Hạ                                      | 148.000.000.000,00       | 5,39       | 148.000.000.000          | 5,39       |
| Cổ đông khác                                       | 1.594.547.290.000        | 58,04      | 1.594.547.290.000        | 58,04      |
| <b>Cộng</b>  | <b>2.747.440.630.000</b> | <b>100</b> | <b>2.747.440.630.000</b> | <b>100</b> |

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

|                           | Năm nay<br>VND    | Năm trước<br>VND  |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | -                 | -                 |
| - Vốn góp đầu năm         | 2.747.440.630.000 | 2.747.440.630.000 |
| - Vốn góp tăng trong năm  | -                 | -                 |
| - Vốn góp giảm trong năm  | -                 | -                 |
| - Vốn góp cuối năm        | 2.747.440.630.000 | 2.747.440.630.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | -                 | -                 |

**Cổ phiếu**

|   | Số cuối quý IV<br>Cổ phiếu | Số đầu năm<br>Cổ phiếu |
|---|----------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành           | 274.744.063                | 274.744.063            |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng        | 274.744.063                | 274.744.063            |
| - Cổ phiếu phổ thông                          | 274.744.063                | 274.744.063            |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) | 25.000.000                 | 25.000.000             |
| - Cổ phiếu phổ thông                          | 25.000.000                 | 25.000.000             |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành               | 249.744.063                | 249.744.063            |
| - Cổ phiếu phổ thông                          | 249.744.063                | 249.744.063            |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)         | 10.000                     | 10.000                 |

**15. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

|                | Số cuối quý IV | Số đầu năm |
|----------------|----------------|------------|
| Ngoại tệ (USD) | 19.941,78      | 204.385,41 |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***16. BÁO CÁO THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ**

Công ty có trụ sở hoạt động tại thành phố Hải Phòng, Công ty thực hiện hoạt động kinh doanh ô tô tải và đầu kéo cho khách hàng thuộc 3 miền bao gồm miền Bắc, miền Trung, miền Nam. Hoạt động kinh doanh bất động sản chỉ thực hiện tại miền Bắc, Báo cáo bộ phận được lập cho kỳ hoạt động quý IV năm 2019 như sau:

*Lũy kế cả năm nay*

| Chỉ tiêu                         | Miền Bắc               | Miền Trung           | Miền Nam               | Cộng                   |
|----------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
|                                  | VND                    | VND                  | VND                    | VND                    |
| <b>1. Doanh thu thuần</b>        | <b>466.744.979.251</b> | <b>2.039.863.637</b> | <b>121.610.890.869</b> | <b>590.395.733.757</b> |
| - Kinh doanh ô tô tải và đầu kéo | 108.103.397.297        | 2.039.863.637        | 121.610.890.869        | 231.754.151.803        |
| - Kinh doanh BĐS                 | 298.487.727.693        | -                    | -                      | 298.487.727.693        |
| - Doanh thu khác                 | 60.153.854.261         | -                    | -                      | 60.153.854.261         |
| <b>2. Giá vốn</b>                | <b>345.979.096.600</b> | <b>1.896.203.570</b> | <b>113.955.725.738</b> | <b>461.831.025.908</b> |
| - Kinh doanh ô tô tải và đầu kéo | 104.275.564.055        | 1.896.203.570        | 113.955.725.738        | 220.127.493.363        |
| - Kinh doanh BĐS                 | 241.703.532.545        | -                    | -                      | 241.703.532.545        |
| <b>3. Lợi nhuận gộp</b>          | <b>120.765.882.651</b> | <b>143.660.067</b>   | <b>7.655.165.131</b>   | <b>128.564.707.849</b> |
| - Kinh doanh ô tô tải và đầu kéo | 3.827.833.242          | 143.660.067          | 7.655.165.131          | 11.626.658.440         |
| - Kinh doanh BĐS                 | 56.784.195.148         | -                    | -                      | 56.784.195.148         |
| - Hoạt động khác                 | 60.153.854.261         | -                    | -                      | 60.153.854.261         |
| <b>4. Lợi nhuận trước thuế</b>   | <b>145.763.595.607</b> | <b>1.497.441.197</b> | <b>89.273.201.729</b>  | <b>236.534.238.533</b> |
| - Kinh doanh ô tô tải và đầu kéo | 19.203.646.745         | 1.497.441.197        | 89.273.201.729         | 109.974.289.671        |
| - Kinh doanh BĐS                 | 62.324.317.921         | -                    | -                      | 62.324.317.921         |
| - Hoạt động khác                 | 60.153.854.261         | -                    | -                      | 60.153.854.261         |
| - LN khác                        | 4.081.776.680          | -                    | -                      | 4.081.776.680          |

**Báo cáo bộ phận thứ yếu - theo lĩnh vực kinh doanh**

Theo số liệu trình bày nêu trên, hoạt động thứ yếu đang được trình bày là hoạt động có doanh thu thấp hơn - hoạt động kinh doanh ô tô tải và đầu kéo.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***17. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|   | Quý IV                 |                        | Lũy kế cả năm          |                          |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
|   | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND         |
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>215.559.801.938</b> | <b>169.024.822.107</b> | <b>592.395.733.757</b> | <b>1.152.335.965.086</b> |
| Doanh thu hoạt động thương mại                | 122.079.090.881        | 81.896.059.980         | 233.754.151.803        | 506.282.179.509          |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản             | 33.326.856.796         | 87.128.762.127         | 298.487.727.693        | 646.053.785.577          |
| Doanh thu khác                                | 60.153.854.261         | -                      | 60.153.854.261         | -                        |
| <b>Các khoản giảm trừ</b>                     | <b>-</b>               | <b>-</b>               | <b>2.000.000.000</b>   | <b>590.909.091</b>       |
| Hàng bán bị trả lại                           | -                      | -                      | 2.000.000.000          | 590.909.091              |
| <b>Doanh thu thuần</b>                        | <b>215.559.801.938</b> | <b>169.024.822.107</b> | <b>590.395.733.757</b> | <b>1.151.745.055.995</b> |

**18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                 | Quý IV                 |                        | Lũy kế cả năm          |                        |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       |
| Giá vốn hoạt động thương mại    | 106.689.442.038        | 72.283.723.959         | 210.015.479.701        | 480.854.343.855        |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 29.995.785.727         | 68.873.602.220         | 241.703.532.545        | 507.007.491.069        |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho  | 10.112.013.662         | 6.335.471.576          | 10.112.013.662         | 6.335.471.576          |
| <b>Cộng</b>                     | <b>146.797.241.427</b> | <b>147.492.797.755</b> | <b>461.831.025.908</b> | <b>994.197.306.500</b> |

**19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                            | Quý IV                |                       | Lũy kế cả năm          |                       |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|                            | Năm nay<br>VND        | Năm trước<br>VND      | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND      |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 41.690.200.455        | 27.576.568.650        | 129.439.676.538        | 89.713.501.512        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá      | 362.081.772           | 26.996.123            | 895.199.118            | 36.258.566            |
| <b>Cộng</b>                | <b>42.052.282.227</b> | <b>27.603.564.773</b> | <b>130.334.875.656</b> | <b>89.749.760.078</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**20. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH.**

|   | <b>Lũy kế cả năm</b>  |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | <b>Năm nay</b>        | <b>Năm trước</b>      |
|   | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>       |                       |                       |
| - Phát sinh tại Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy       | 14.987.852.925        | 13.058.311.977        |
| - Phát sinh tại Công ty CP Phát triển Dịch vụ Hoàng Giang | 9.131.628.415         | 6.352.923.285         |
| - Phát sinh tại Công ty TNHH Pruksa Việt Nam              | 12.474.033.424        | 22.579.243.581        |
| <b>Cộng</b>   | <b>36.593.514.764</b> | <b>41.990.478.843</b> |

**21. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

|  | <b>Quý IV</b>         |                       | <b>Lũy kế cả năm</b>   |                        |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
|  | <b>Năm nay</b>        | <b>Năm trước</b>      | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
|  | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| <b>Lợi nhuận kế toán sau thuế</b>                | <b>95.519.295.200</b> | <b>33.436.856.890</b> | <b>200.131.275.960</b> | <b>183.558.269.276</b> |
| Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận kế toán | -                     | -                     | -                      | -                      |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông                    | 95.519.295.200        | 33.436.856.890        | 200.131.275.960        | 183.558.269.276        |
| <b>Cổ phiếu phổ thông bình quân trong kỳ</b>     | <b>274.744.063</b>    | <b>274.744.063</b>    | <b>274.744.063</b>     | <b>274.744.063</b>     |
| - CP quỹ bình quân trong kỳ                      | 25.000.000            | 25.000.000            | 25.000.000             | 17.164.384             |
| - CP phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ       | 249.744.063           | 249.744.063           | 249.744.063            | 257.579.679            |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                  | <b>382</b>            | <b>134</b>            | <b>801</b>             | <b>713</b>             |

**22. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**22. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**Các loại công cụ tài chính**

|                                     | Giá trị ghi sổ           |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                     | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|                                     | VND                      | VND                      |
| <b>Tài sản tài chính</b>            |                          |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền  | 117.605.117.577          | 84.028.754.072           |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác  | 651.901.633.380          | 572.622.772.456          |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn           | 1.805.294.435.841        | 1.717.085.945.589        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>2.574.801.186.798</b> | <b>2.373.737.472.117</b> |
| <b>Công nợ tài chính</b>            |                          |                          |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 83.322.907.275           | 139.159.866.774          |
| Chi phí phải trả                    | 1.634.301.627            | 5.276.027.599            |
| Công nợ tài chính khác              | 77.207.727               | 164.164.169              |
| <b>Cộng</b>                         | <b>85.034.416.629</b>    | <b>144.600.058.542</b>   |

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ có thể chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

*Quản lý rủi ro tỷ giá*

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

*Quản lý rủi ro lãi suất*

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**22. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu*

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư, v.v... Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

*Quản lý rủi ro về giá hàng hóa*

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa.

*Rủi ro tín dụng*

Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào bởi vì các khoản phải vay (nếu có) áp dụng lãi suất cố định.

*Quản lý rủi ro thanh khoản*

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

|                                      | <b>Dưới 1 năm</b>        | <b>Từ 1 - 5 năm</b>    | <b>Tổng</b>              |
|--------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                      | <b>VND</b>               | <b>VND</b>             | <b>VND</b>               |
| <b>Số cuối năm</b>                   |                          |                        |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 117.605.117.577          | -                      | 117.605.117.577          |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 152.195.633.380          | 499.706.000.000        | 651.901.633.380          |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn            | 1.805.294.435.841        | -                      | 1.805.294.435.841        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>2.075.095.186.798</b> | <b>499.706.000.000</b> | <b>2.574.801.186.798</b> |
| <b>Số cuối năm</b>                   |                          |                        |                          |
| Phải trả người bán và phải trả khác  | 83.322.907.275           | -                      | 83.322.907.275           |
| Chi phí phải trả                     | 1.634.301.627            | -                      | 1.634.301.627            |
| Công nợ tài chính khác               | 77.207.727               | -                      | 77.207.727               |
| <b>Cộng</b>                          | <b>85.034.416.629</b>    | <b>-</b>               | <b>85.034.416.629</b>    |
| <b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>  | <b>1.990.060.770.169</b> | <b>499.706.000.000</b> | <b>2.489.766.770.169</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**22. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

|                                      | <b>Dưới 1 năm</b>        | <b>Từ 1 - 5 năm</b>    | <b>Tổng</b>              |
|--------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                      | <b>VND</b>               | <b>VND</b>             | <b>VND</b>               |
| <b>Số đầu năm</b>                    |                          |                        |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 84.028.754.072           | -                      | 84.028.754.072           |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 72.916.772.456           | 499.706.000.000        | 572.622.772.456          |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn            | 1.717.085.945.589        | -                      | 1.717.085.945.589        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>1.874.031.472.117</b> | <b>499.706.000.000</b> | <b>2.373.737.472.117</b> |
| <b>Số đầu năm</b>                    |                          |                        |                          |
| Phải trả người bán và phải trả khác  | 139.159.866.774          | -                      | 139.159.866.774          |
| Chi phí phải trả                     | 5.276.027.599            | -                      | 5.276.027.599            |
| Công nợ tài chính khác               | 164.164.169              | -                      | 164.164.169              |
| <b>Cộng</b>                          | <b>144.600.058.542</b>   | <b>-</b>               | <b>144.600.058.542</b>   |
| <b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>  | <b>1.729.431.413.575</b> | <b>499.706.000.000</b> | <b>2.229.137.413.575</b> |

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

**23. THÔNG TIN VỀ CÁC DỰ ÁN CỦA CÔNG TY**

***Dự án Nhà ở thu nhập thấp (tại Công ty TNHH Pruksa Việt Nam)***

Ngày 02/01/2013, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã cấp Giấy chứng nhận Đầu tư số 101 3345 166 cấp ngày 02/01/2013 thành lập Công ty TNHH Pruksa Việt Nam, điều chỉnh lần 3 ngày 29/12/2017 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0201288966 thay đổi lần thứ tư ngày 10/11/2017 của Công ty TNHH Pruksa Việt Nam, theo đó vốn điều lệ hiện tại của Công ty là 566.440.000.000 đồng, Công ty cổ phần Đầu tư dịch vụ Hoàng Huy sở hữu 510.774.000.000 đồng chiếm 90,17%.

Ngày 13/7/2015, UBND Tp. Hải Phòng đã cấp Quyết định số 1614/QĐ-UBND và quyết định giao đất số 1662/QĐ-UBND ngày 29/06/2017 việc điều chỉnh thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án này do Công ty TNHH Pruksa Việt Nam là chủ đầu tư với tổng diện tích giao đất (đợt 1) là 20.014,3 m<sup>2</sup>.

Ngày 15/12/2016, UBND huyện An Dương đã phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết cho tỷ lệ 1/500 khu nhà ở cho người có thu nhập thấp tại xã An Đông, huyện An Dương chi tiết như sau:

- (1) Nhà ở xã hội chung cư 03 tầng: gồm 24 lô đất, tổng diện tích 59.556 m<sup>2</sup>, tổng số căn hộ được thiết kế là 1.908 căn. Tại thời điểm 31/12/2019, Công ty đã cơ bản bán hết tổng số căn hộ
- (2) Nhà ở xã hội chung cư 05 tầng : gồm 01 lô đất, tổng diện tích 3.410,1m<sup>2</sup>, tổng số căn hộ được thiết kế là 90 căn. Tại thời điểm 31/12/2019, công ty đã hoàn thiện việc xây dựng và đã mở bán 20% số căn hộ.
- (3) Nhà ở thương mại dịch vụ liền kề: gồm 06 lô đất, tổng diện tích 16.160,4m<sup>2</sup>, tổng số căn hộ được thiết kế là 242 căn. Tại thời điểm 31/12/2019, tổng đã bán hết 100% căn hộ.
- (4) Khu tái định cư : gồm 01 lô đất, tổng diện tích 1.265,5m<sup>2</sup>, tổng số căn hộ được thiết kế là 11 căn;
- (5) Và các công trình công cộng khác như: Trường mẫu giáo, nhà điều hành, nhà văn hóa, cây xanh công viên-thể dục thể thao, bãi đỗ xe, đầu mối kỹ thuật và đất giao thông chung. Các công trình này đã được xây dựng và hoàn thiện xong.

Hiện tại, dự án đang trong quá trình vừa xây dựng các hạng mục còn lại của dự án, vừa khai thác bán các sản phẩm đã hoàn thiện.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

**23. THÔNG TIN VỀ CÁC DỰ ÁN CỦA CÔNG TY ( Tiếp theo)**

*Các dự án thuộc hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH) (tại Công ty mẹ)*

Bao gồm:

(1) Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ U1, U2, U3 Lê Lợi, Quận Ngô Quyền, Tp. Hải Phòng (gọi là dự án “U1, U2, U3 Lê Lợi”); Phá dỡ 03 toà chung cư cũ U1, U2, U3; xây dựng 02 toà chung cư 6 tầng trên diện tích đất xây dựng 1.370 m<sup>2</sup> với diện tích sàn xây dựng 02 toà 8.668 m<sup>2</sup> với tổng mức đầu tư là 109.627.000.000 VNĐ;

Dự án đã hoàn thiện và bàn giao cho thành phố đưa vào sử dụng với tổng giá trị quyết toán dự án theo quyết định 3047/QĐ-CT ngày 19/11/2018 là 101.221.533.000đ.

(2) Dự án cải tạo chung cư cũ, xuống cấp, nguy hiểm trên địa bàn Tp. Hải Phòng – Công trình GoldenLand 5, xây dựng khu chung cư HH3, HH4 phường Đồng Quốc Bình, Quận Ngô Quyền, Tp. Hải Phòng (gọi là dự án “HH3, HH4 Đồng Quốc Bình”); Xây dựng toà nhà chung cư gồm 02 khối HH3, HH4 trên diện tích khu đất 9.044 m<sup>2</sup>. Cao 29 tầng và 01 tầng bán hầm. Quy mô: 1.456 căn hộ với giá trị dự án xây dựng chuyển giao là 1.668.428.000.000 VNĐ; Dự án triển khai từ tháng 12/2017 và dự kiến hoàn thành trong 24 tháng; hiện tại, dự án đã xây dựng xong phần thô, đang hoàn thiện sơn, bả tường phía trong đến tầng 21, hoàn thiện sơn bả mặt ngoài tòa nhà, lắp đặt các thiết bị điện, nước, hệ thống chiếu sáng.

(3) Dự án bất động sản tại địa chỉ số 1 và 8 đường Chi Lăng, Phường Phượng Lý, Quận Hồng Bàng, Tp. Hải Phòng (gọi là dự án “Hoàng Huy Riverside”) được Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt chủ trương theo Quyết định số 557/QĐ-UBND ngày 16/03/2018 : Xây dựng khu nhà ở mới đồng bộ, hiện đại, khai thác cảnh quan ven sông với tổng diện tích 59.116,6 m<sup>2</sup> với tổng mức đầu tư là 1.064.000.000.000 VNĐ. Dự án bắt đầu thực hiện triển khai từ quý I/2018 và dự kiến hoàn thành vào quý I/2023. Đến thời điểm 31/12/2019, dự án đã hoàn thành và đang bàn giao cho người mua nhà.

**24. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh được thu thập từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động Quý IV năm 2018 của Công ty.

Phạm Hồng Dung  
Người lập biểu  
Ngày 20 tháng 01 năm 2020

Hồ Thị Xuân Hòa  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thế Hùng  
Giám đốc