

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
Số: *GM./CBTT-HP* **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2020

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Mã chứng khoán: HPX
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: 024-32.080.666
- Fax: 024-32.080.666
- Người thực hiện công bố thông tin: Phạm Huy Thông

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Loại thông tin công bố:  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố (\*):**

- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2020; Báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2020 và Công văn số 910/HP-TCKT ngày 30/10/2020 về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế BCTC quý III năm 2020 so với cùng kỳ năm 2019.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2020 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn>.

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, Ban IR.

**NGƯỜI ĐƯỢC UQ**  
**CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
  
  
**PHẠM HUY THÔNG**

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
Số: *GM./CBTT-HP* **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2020*

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Mã chứng khoán: **HPX**
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: 024-32.080.666
- Fax: 024-32.080.666
- Người thực hiện công bố thông tin: Phạm Huy Thông

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Loại thông tin công bố:  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố (\*):**

- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2020; Báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2020 và Công văn số 910/HP-TCKT ngày 30/10/2020 về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế BCTC quý III năm 2020 so với cùng kỳ năm 2019.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2020 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn>.

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, Ban IR.

**NGƯỜI ĐƯỢC UQ**  
**CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
  
  
**PHẠM HUY THÔNG**

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**  
Số: **910./HP-TCKT**

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế BCTC quý III năm 2020 so với cùng kỳ năm 2019

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày **30** tháng **10** năm 2020

**Kính gửi: Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước**  
**Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

Mã chứng khoán : HPX

Địa chỉ : Tầng 5, toà CT3, ThePride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, TP Hà Nội.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát xin gửi tới Quý cơ quan lời chào trân trọng và cảm ơn Quý cơ quan đã phối hợp & hỗ trợ Công ty chúng tôi trong suốt thời gian qua.

Theo quy định hiện hành và yêu cầu của Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh, Công ty phải giải trình chênh lệch kết quả kinh doanh quý III năm 2020 so với số liệu cùng kỳ năm 2019.

Nội dung	Quý III năm 2020	Quý III năm 2019	Tăng(+)/Giảm(-)	Tỷ lệ %
1	2	3	4=2-3	5=4/3
Lợi nhuận sau thuế BC tài chính riêng	15.193.136.631	2.142.598.987	13.050.537.644	609,10
Lợi nhuận sau thuế BC tài chính hợp nhất	50.867.935.962	33.737.297.288	17.130.638.674	50,78
Trong đó :				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ	49.284.000.838	32.271.864.462	17.012.136.376	52,72

Nguyên nhân chênh lệch :

- Báo cáo tài chính riêng; Lợi nhuận sau thuế Quý III năm 2020 tăng so với cùng kỳ năm trước là do Công ty đã tập trung chủ yếu hoàn thành và bàn giao căn hộ cho khách hàng tại dự án HP Plaza và các dự án khác dẫn tới lợi nhuận cao hơn.

- Báo cáo tài chính hợp nhất; Lợi nhuận sau thuế Quý III năm 2020 của Công ty Mẹ tăng so với cùng kỳ năm trước do có sự đóng góp của các Công ty con.

Công ty Cổ phần Đầu Tư Hải Phát cam kết chịu trách nhiệm về các nội dung công bố thông tin.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, TCKT.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**  
**Tầng 5, toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, P.La Khê, Q.Hà Đông, TP Hà Nội**  
**MST : 0500447004**

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

## **QUÝ III NĂM 2020**

**Tháng 10 năm 2020**

## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 2
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	5 - 42

U.A.  
P.Đ

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

TÀI SẢN		MS	TM	30/09/2020	01/01/2020
				VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>100</b>		<b>4,172,955,191,136</b>	<b>4,003,659,255,031</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>253,323,779,056</b>	<b>402,944,656,545</b>
1. Tiền		111		253,323,779,056	344,147,642,223
2. Các khoản tương đương tiền		112			58,797,014,322
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>217,500,263,329</b>	<b>198,860,589,235</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		123		217,500,263,329	198,860,589,235
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>130</b>		<b>1,752,238,785,690</b>	<b>1,133,290,472,764</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	5.3	409,442,993,315	516,180,592,084
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	5.4	144,290,568,747	93,727,289,390
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn		135	5.5	8,000,000,000	25,000,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác		136	5.6	1,221,429,305,098	528,891,492,554
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		137	5.7	(30,924,081,470)	(30,508,901,264)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>140</b>	<b>5.8</b>	<b>1,849,473,559,779</b>	<b>2,160,187,660,693</b>
1. Hàng tồn kho		141		1,849,473,559,779	2,160,187,660,693
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>150</b>		<b>100,418,803,282</b>	<b>108,375,875,794</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn		151	5.9	12,279,119,621	17,773,564,403
2. Thuế GTGT được khấu trừ		152		88,115,683,661	90,602,311,391
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước		153	5.18	24,000,000	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>200</b>		<b>2,214,138,704,667</b>	<b>2,825,982,204,344</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>210</b>		<b>535,471,065,276</b>	<b>769,794,065,278</b>
6. Phải thu dài hạn khác		216	5.6	535,471,065,276	769,794,065,278
<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>220</b>		<b>122,139,454,019</b>	<b>123,033,624,678</b>
1. Tài sản cố định hữu hình		221	5.11	121,723,833,641	122,883,812,178
- Nguyên giá		222		147,073,295,609	142,350,363,767
- Giá trị hao mòn lũy kế		223		(25,349,461,968)	(19,466,551,589)
3. Tài sản cố định vô hình		227	5.13	415,620,378	149,812,500
- Nguyên giá		228		574,050,000	221,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế		229		(158,429,622)	(71,187,500)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>230</b>	<b>5.12</b>	<b>820,756,620,326</b>	<b>841,009,362,006</b>
1. Nguyên giá		231		879,503,920,440	883,993,479,415
2. Giá trị hao mòn lũy kế		232		(58,747,300,114)	(42,984,117,409)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>240</b>	<b>5.14</b>	<b>60,746,792,289</b>	<b>58,867,035,067</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		242		60,746,792,289	58,867,035,067
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>250</b>	<b>5.15</b>	<b>310,601,278,930</b>	<b>519,122,007,433</b>
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		252		49,476,278,930	404,042,007,433
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253		261,125,000,000	115,080,000,000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>260</b>		<b>364,423,493,827</b>	<b>514,156,109,882</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn		261	5.9	24,503,483,169	21,353,872,176
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		262		5,920,010,658	6,652,237,706
4. Tài sản dài hạn khác		268	5.10	334,000,000,000	486,150,000,000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>		<b>270</b>		<b>6,387,093,895,803</b>	<b>6,829,641,459,375</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

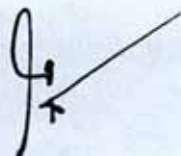
NGUỒN VỐN	MS	TM	30/09/2020	01/01/2020
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3,311,941,650,182</b>	<b>3,836,841,692,723</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1,949,953,982,621</b>	<b>2,298,780,887,031</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	317,230,223,442	404,068,684,322
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	169,160,980,856	293,988,199,037
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	128,735,947,194	212,135,727,563
4. Phải trả người lao động	314		12,039,896,282	17,138,534,163
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	224,111,137,119	317,195,044,058
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		32,470,549,562	9,748,964,415
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	128,575,221,863	154,442,142,283
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	905,021,368,743	868,945,426,355
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		32,608,657,560	21,118,164,835
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1,361,987,667,561</b>	<b>1,538,060,805,692</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		3,189,203,686	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	210,174,297,809	391,834,574,677
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	1,144,494,990,180	1,142,699,647,825
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		4,129,175,886	3,526,583,190
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3,075,152,245,621</b>	<b>2,992,799,766,652</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.22</b>	<b>3,075,152,245,621</b>	<b>2,992,799,766,652</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2,299,955,060,000	1,999,963,050,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2,299,955,060,000	1,999,963,050,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60,986,800,000	60,986,800,000
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		580,012,025	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		672,495,723,612	893,787,588,711
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		573,462,323,461	489,669,354,221
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		99,033,400,151	404,118,234,490
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		41,134,649,984	38,062,327,941
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>6,387,093,895,803</b>	<b>6,829,641,459,375</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2020

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Tạ Thị Hoàn



Lê Hồng Sơn

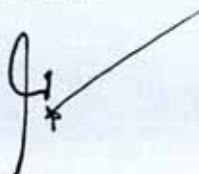


Đoàn Hòa Thuận

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Quý III năm 2020

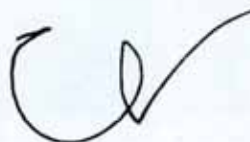
STT	CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý III năm 2020 VND	Quý III năm 2019 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2020 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2019 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.23	280,837,671,345	480,036,330,296	917,439,030,022	1,643,227,512,753
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		280,837,671,345	480,036,330,296	917,439,030,022	1,643,227,512,753
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.24	184,928,280,186	400,365,381,567	696,336,572,412	1,448,837,738,945
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		95,909,391,159	79,670,948,729	221,102,457,610	194,389,773,808
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.25	5,665,077,864	1,405,553,610	143,435,072,863	108,880,519,310
7.	Chi phí tài chính	22	5.26	20,483,259,198	10,141,473,805	130,638,770,274	55,863,678,580
8.	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		17,588,517,738	6,092,678,842	116,243,297,758	44,302,880,587
9.	Phân lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-	(889,206,465)	(1,273,979,749)
10.	Chi phí bán hàng	25		6,926,905,390	974,384,572	17,876,777,853	7,208,293,547
11.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		20,630,483,061	28,063,983,814	72,694,237,986	77,944,570,565
12.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		53,533,821,374	41,896,660,148	142,438,537,895	160,979,770,677
13.	Thu nhập khác	31	5.27	6,645,647,571	650,370,826	17,351,004,073	1,414,619,219
14.	Chi phí khác	32	5.27	5,254,244,986	464,156,933	7,654,998,507	2,147,950,958
15.	Lợi nhuận khác(40 = 31- 32)	40		1,391,402,585	186,213,893	9,696,005,566	(733,331,739)
16.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50 = 30+40+45)	50		54,925,223,959	42,082,874,041	152,134,543,461	160,246,438,938
17.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.28	3,476,240,628	8,991,944,110	44,002,787,762	34,515,927,813
18.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		581,047,369	(646,367,357)	1,334,819,744	(1,521,788,461)
19.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		50,867,935,962	33,737,297,288	106,796,935,955	127,252,299,586
20.	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty Mẹ	61		49,284,000,838	32,271,864,462	103,986,192,912	122,132,030,353
21.	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		1,583,935,124	1,465,432,826	2,810,743,043	5,120,269,233
22.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.29			431	575
23.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2020

Tổng Giám đốc



Đoàn Hòa Thuận



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
 (theo phương pháp gián tiếp)  
 Quý III năm 2020

STT	CHỈ TIÊU	MS	Lấy kể đến Quý	Lấy kể đến Quý
			III năm 2020	III năm 2019
			VND	VND
<b>I.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1.	Lợi nhuận trước thuế	01	152,134,543,461	160,246,438,938
2.	Điều chỉnh cho các khoản			
	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	24,558,628,356	21,212,091,314
	- Các khoản dự phòng	03	415,180,206	
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(143,435,072,863)	(108,880,519,310)
	- Chi phí lãi vay	06	130,638,770,274	55,863,678,580
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	164,312,049,434	128,441,689,522
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(212,994,670,826)	572,564,153,313
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	305,085,310,336	24,528,650,594
	- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(345,410,334,690)	67,830,171,672
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	2,272,526,343	(63,174,298,066)
	- Tiền lãi vay đã trả	14	(128,209,323,246)	(125,725,957,257)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(104,923,460,894)	(103,154,284,964)
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(8,258,130,500)	(5,898,905,000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(328,126,034,043)	495,411,219,814
<b>II.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(6,840,905,927)	(4,433,777,822)
1.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(17,952,504,670)	(17,000,000,000)
3.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	17,000,000,000	
4.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(173,258,956,850)	(1,022,206,119,924)
5.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	317,306,000,000	530,000,000,000
6.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	12,074,198,169	3,540,530,618
7.	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	148,327,830,722	(510,099,367,128)
<b>III.</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	1,380,000,000	-
1.	Tiền thu từ đi vay	33	570,053,008,346	327,611,594,216
3.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(540,220,682,514)	(538,464,045,212)
4.	Tiền chi trả nợ gốc thuế tài chính	35	-	-
5.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1,035,000,000)	-
6.	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	30,177,325,832	(210,852,450,996)
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(149,620,877,489)	(225,540,598,310)
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	402,944,656,545	415,398,335,863
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	253,323,779,056	189,857,737,553

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2020

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Tổng Giám đốc



Đoàn Hòa Thuận

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (“Công ty”), tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15 tháng 12 năm 2003. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 4 tháng 12 năm 2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 16 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 10 năm 2020.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2020 là: 131 người

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020, Công ty có 9 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang ("Công ty HPH Nha Trang")	78	78	Khu dân cư Côn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty TNHH MTV Địa ốc Châu Sơn ("Công ty Châu Sơn")	100	100	Tầng 5, tòa nhà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận ("Công ty Hải Phát – Bình Thuận")	100	100	Tầng 2, tòa nhà Viettel Bình Thuận, đại lộ Hùng Vương, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát ("Công tyĐT và KD BĐS Hải Phát")	95,8	95,8	Tầng 2, tòa nhà CT4, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
5	Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghi dưỡng IWG	50,5	50,5	Tầng 5, tòa nhà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, quản lý BĐS, Xây dựng nhà
6	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby ("Công ty Ruby")	100	100	Tầng 5, tòa CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
7	Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	77	77	Tầng 5 nhà CT3 tổ hợp TMDV & CHThe Pride KĐT An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ quản lý vận hành sau đầu tư
8	Công ty TNHH MTV Địa Ốc Heritage Việt Nam (" Công ty Heritage Việt Nam")	100	100	Số 9 Lý Thường Kiệt, Phường Phú Nhuận, Thành Phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire (" Công ty Sapphire")	100	100	Tầng 5, Tòa B2, Roman Plaza, đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên danh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 5.15

### **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

#### **2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

#### **2.3 Kỳ kế toán năm**

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

#### **2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

#### **2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020. Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

##### *Bất động sản để bán*

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho khác với giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.6 Thuê tài sản**

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử

dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

#### 3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

#### 3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	3 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	5 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

#### 3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	45 - 50 năm
Quyền sử dụng đất	45 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	15 năm

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

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

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

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

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó

sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)**

*Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, Nhóm công ty đang sở hữu bên bị mua dưới hình thức đầu tư vào công ty liên kết hoặc đầu tư tài chính dài hạn khác, và giao dịch mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ không đánh giá lại khoản đầu tư trước đây mà tiến hành phân bổ giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và giá phí mua để nắm quyền kiểm soát vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

*Đầu tư vào liên danh*

Phần vốn góp của Nhóm Công ty trong các hoạt động kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất bằng cách hạch toán:

a) giá trị tài sản mà Nhóm Công ty hiện sở hữu và các công nợ mà Nhóm Công ty có nghĩa vụ thực hiện;

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

b) các khoản chi phí phát sinh cũng như phần thu nhập mà Nhóm Công ty được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên danh.

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

**3.14 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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

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

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

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Nhóm Công ty áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT/BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200 để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ ( tiếp theo)**

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.17 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà**

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

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Doanh thu cho thuê*

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

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**3.19 Thuế ( tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

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

**3.20. Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.21 Thông tin theo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản, hoạt động cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng rất nhỏ, không có bộ phận cung cấp dịch vụ chuyên trách, riêng biệt. Vì vậy, Công ty không có Báo cáo bộ phận

**3.22 Các bên liên quan**

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

**4. NGHIỆP VỤ THÀNH LẬP CÔNG TY MỚI**

*Thành lập Công ty TNHH Một thành viên Địa Ốc Heritage Việt Nam ("Công ty Heritage Việt Nam")*

Công ty Heritage Việt Nam là một công ty TNHH một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3301675033 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 15 tháng 05 năm 2020. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 250 tỷ VND trong đó Công ty nắm 100% vốn chủ sở hữu. Trong năm 2020, Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2020, Công ty đã góp vốn với số tiền là 250 tỷ VND.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

*Thành lập Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sapphire (“Công ty Sapphire”)*

Công ty Sapphire là một công ty TNHH một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0109355762 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp ngày 25 tháng 09 năm 2020. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 120 tỷ VND trong đó Công ty nắm 100% vốn chủ sở hữu.

Hoạt động chính của Công ty Sapphire là hoạt động tư vấn đầu tư và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5. THÔNG TIN BỔ XUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
Tiền mặt	15,879,030,474	26,392,197,255
Tiền gửi ngân hàng	237,444,748,582	317,755,444,968
Các khoản tương đương tiền		58,797,014,322
<b>Tổng cộng</b>	<b>253,323,779,056</b>	<b>402,944,656,545</b>

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/09/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn	217,500,263,329	217,500,263,329	198,860,589,235	198,860,589,235
<b>Tổng cộng</b>	<b>217,500,263,329</b>	<b>217,500,263,329</b>	<b>198,860,589,235</b>	<b>198,860,589,235</b>

Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2020 là khoản tiền gửi tại các ngân hàng, có kỳ hạn 1 năm với lãi suất từ 6,4%/năm đến 7,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019; 6,4%/năm 7,4%/năm).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	159,932,998,950	242,997,431,329
Phải thu từ chuyển nhượng dự án/vốn góp	160,293,200,000	150,984,755,342
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	17,719,009,474	36,145,490,042
Phải thu từ hoạt động môi giới bất động sản	49,085,211,334	84,551,669,439
Phải thu từ hoạt động khác	22,412,573,557	1,501,245,932
<b>Tổng cộng</b>	<b>409,442,993,315</b>	<b>516,180,592,084</b>
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	366,773,228,940	333,088,060,663
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	42,669,764,375	183,092,531,421

(Thuyết minh số 6.1)

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

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>144,290,568,747</b>	<b>93,727,289,390</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	12,353,393,095	23,251,747,615
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng công nghiệp Thiên An	16,031,001,600	16,031,001,600
Các khách hàng khác	115,906,174,052	54,444,540,175
<b>Tổng cộng</b>	<b>144,290,568,747</b>	<b>93,727,289,390</b>

**5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Cho vay ngắn hạn cá nhân	-	17,000,000,000
Cho vay ngắn hạn bên liên quan	8,000,000,000	8,000,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>8,000,000,000</b>	<b>25,000,000,000</b>
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	8,000,000,000	8,000,000,000

(Thuyết minh số 6.1)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.6 Phải thu khác**

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu theo các thỏa thuận hợp tác đầu tư (i)	871,858,956,850	360,000,000,000
Đặt cọc cho mục đích môi giới và phân phối bất động sản	219,861,870,040	108,936,696,480
Tạm ứng	88,941,429,532	39,584,222,468
Phải thu khác	40,767,048,676	20,370,573,606
<b>Tổng cộng</b>	<b>1,221,429,305,098</b>	<b>528,891,492,554</b>
<b>Trong đó:</b>		
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	216,589,600,000	25,819,637,131
(Thuyết minh số 6.1)		
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu theo các hợp đồng và thỏa thuận hợp tác kinh doanh (ii)	490,362,336,278	740,362,336,278
Ký quỹ thực hiện dự án (iii)	45,108,728,998	29,431,729,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>535,471,065,276</b>	<b>769,794,065,278</b>
<b>Trong đó:</b>		
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan	-	450,000,000,000
(Thuyết minh số 6.1)		

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2020 bao gồm;

- ▶ Khoản góp vốn 450 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.
- ▶ Khoản góp vốn 26,8 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.
- ▶ Khoản góp vốn 145 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.
- ▶ Khoản góp vốn 250 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty với đối tác doanh nghiệp cho mục đích tìm kiếm cơ hội đầu tư và triển khai một số Dự án bất động sản.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2020 bao gồm:

- ▶ Khoản góp vốn 430 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Nhóm Công ty và hai đối tác doanh nghiệp cho mục đích tìm kiếm cơ hội đầu tư và triển khai một số Dự án bất động sản.
- ▶ Khoản phải thu 60,3 tỷ VND theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Nhóm Công ty với một doanh nghiệp và một cá nhân liên quan tới các cấu phần của Dự án Khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

(iii) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2020 bao gồm

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

➢ Khoản nợ 29,4 tỷ VNĐ là tiền ký quỹ theo thỏa thuận ký quỹ số 07 và 08 ngày 8 tháng 5 năm 2019 với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Cần Thơ để đảm bảo thực hiện dự án Khu đô thị mới tại thành phố Cần Thơ.

➢ Khoản nợ 15,6 tỷ VNĐ là tiền ký quỹ theo thỏa thuận ký quỹ số 5856 ngày 13 tháng 11 năm 2019 với Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Thuận để đảm bảo thực hiện dự án Trung tâm Dịch vụ Du lịch Hàm Tiến – Mũi Né.

**5.7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

	30/09/2020 VNĐ	01/01/2020 VNĐ
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán chưa thu hồi được		
Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1	30,000,000,000	30,000,000,000
Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long	720,422,552	508,901,264
Công ty CPĐT và XD số 1 Hà Nội	203,658,918	
<b>Tổng cộng</b>	<b>30,924,081,470</b>	<b>30,508,901,264</b>

**5.8 Hàng tồn kho**

*Đơn vị tính: VNĐ*

	30/09/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng	1,064,006,121,564		994,571,850,812	
Bất động sản để bán đã hoàn thành	759,084,790,234		1,155,666,513,800	
Hàng tồn kho khác	26,382,647,981		9,949,296,081	
<b>Tổng cộng</b>	<b>1,849,473,559,779</b>	-	<b>2,160,187,660,693</b>	-

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2020, một số tài sản là hàng tồn kho Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội Phú Lãm đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành (Thuyết minh số 5.21).

**5.9 Chi phí trả trước**

	30/09/2020 VNĐ	01/01/2020 VNĐ
Ngắn hạn	12,279,119,621	17,773,564,403
Thuế TNDN tạm tính 1%	3,446,831,440	3,519,138,886
Phí môi giới BDS	7,669,030,592	12,000,258,782
Chi phí CCDC	2,882,377,616	2,254,166,735
<b>Tổng cộng</b>	<b>12,279,119,621</b>	<b>17,773,564,403</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Dài hạn	24,503,483,169	21,353,872,176
Chi phí CCDC	8,958,887,121	8,639,416,518
Chi phí khác	15,544,596,048	12,714,455,658
<b>Tổng cộng</b>	<b>24,503,483,169</b>	<b>21,353,872,176</b>

**5.10 Tài sản dài hạn khác**

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
Đặt cọc cho mục đích đầu tư dự án	334,000,000,000	486,150,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>334,000,000,000</b>	<b>486,150,000,000</b>

Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2020 khoản đặt cọc 334 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư vào dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.11 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng
<b>NGUYỄN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2020	102,240,660,788	16,752,799,958	19,915,386,011	3,441,517,010	142,350,363,767
Tăng trong kỳ	11,196,198,499	1,987,539,735	37,200,000	95,935,000	13,316,873,234
Mua trong kỳ	-	161,957,272	37,200,000	95,935,000	295,092,272
Phân loại lại	11,196,198,499	1,825,582,463	-	-	13,021,780,962
Giảm trong kỳ	5,230,708,543	852,886,789	1,594,061,818	916,284,242	8,593,941,392
Thanh lý, nhượng bán	-	-	1,594,061,818	916,284,242	2,510,346,060
Phân loại lại	5,230,708,543	852,886,789	-	-	6,083,595,332
Số dư tại 30/09/2020	108,206,150,744	17,887,452,904	18,358,524,193	2,621,167,768	147,073,295,609
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2020	4,318,226,686	2,112,893,237	10,951,393,282	2,084,038,384	19,466,551,589
Tăng trong kỳ	3,973,116,635	1,977,830,675	2,095,145,171	477,205,149	8,523,297,630
Khấu hao trong kỳ	823,653,129	106,473,705	1,965,103,980	477,205,149	3,372,435,963
Phân loại lại	3,149,463,506	1,871,356,970	130,041,191	-	5,150,861,667
Giảm trong kỳ	-	130,041,191	1,594,061,818	916,284,242	2,640,387,251
Thanh lý, nhượng bán	-	-	1,594,061,818	916,284,242	2,510,346,060
Phân loại lại	-	130,041,191	-	-	130,041,191
Số dư tại 30/09/2020	8,291,343,321	3,960,682,721	11,452,476,635	1,644,959,291	25,349,461,968
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2020	97,922,434,102	14,639,906,721	8,963,992,729	1,357,478,626	122,883,812,178
Tại 30/09/2020	99,914,807,423	13,926,770,183	6,906,047,558	976,208,477	121,723,833,641

**5.12 Bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Máy móc, thiết bị	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2020	63,008,320,914	117,061,385,052	703,923,773,449	883,993,479,415
Tăng trong kỳ	246,847,191	852,886,789	11,529,061,352	12,628,795,332
Mua trong kỳ	-	-	6,545,200,000	6,545,200,000
Phân loại lại	246,847,191	852,886,789	4,983,861,352	6,083,595,332
Giảm trong kỳ	694,592,171	2,399,899,638	14,023,862,498	17,118,354,307
Giảm khác	166,222,040	574,317,175	3,356,034,130	4,096,573,345
Phân loại lại	528,370,131	1,825,582,463	10,667,828,368	13,021,780,962
Số dư tại 30/09/2020	<u>62,560,575,934</u>	<u>115,514,372,203</u>	<u>701,428,972,303</u>	<u>879,503,920,440</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2020	1,838,274,377	13,984,408,489	27,161,434,543	42,984,117,409
Tăng trong kỳ	1,007,948,886	6,464,305,440	13,626,695,945	21,098,950,271
Khấu hao trong kỳ	1,007,948,886	6,464,305,440	13,626,695,945	21,098,950,271
Giảm trong kỳ	175,275,883	1,621,660,172	3,538,831,511	5,335,767,566
Giảm khác	10,345,772	95,719,528	208,881,790	314,947,090
Phân loại lại	164,930,111	1,525,940,644	3,329,949,721	5,020,820,476
Số dư tại 30/09/2020	<u>2,670,947,380</u>	<u>18,827,053,757</u>	<u>37,249,298,977</u>	<u>58,747,300,114</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2020	<u>61,170,046,537</u>	<u>103,076,976,563</u>	<u>676,762,338,906</u>	<u>841,009,362,006</u>
Tại 30/09/2020	<u>59,889,628,555</u>	<u>96,687,318,446</u>	<u>664,179,673,326</u>	<u>820,756,620,326</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.13 Tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2020	221,000,000	221,000,000
Tăng trong kỳ	353,050,000	353,050,000
Mua trong kỳ	353,050,000	353,050,000
Số dư tại 30/09/2020	<u>574,050,000</u>	<u>574,050,000</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2020	71,187,500	71,187,500
Tăng trong kỳ	87,242,122	87,242,122
Khấu hao trong kỳ	87,242,122	87,242,122
Số dư tại 30/09/2020	<u>158,429,622</u>	<u>158,429,622</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại 01/01/2020	<u>149,812,500</u>	<u>149,812,500</u>
Tại 30/09/2020	<u>415,620,378</u>	<u>415,620,378</u>

**5.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
Dự án Tây Nam An Khánh	2,710,530,145	2,710,530,145
Dự án Tân Tây Đô	46,352,177,630	45,822,480,000
Các dự án khác	11,684,084,514	10,334,024,922
<b>Tổng cộng</b>	<u>60,746,792,289</u>	<u>58,867,035,067</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.15 Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		30/09/2020		01/01/2020	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			49,476,278,930	49,476,278,930	404,042,007,433	404,042,007,433
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	35.0%	35.0%		-	53,874,994,898	53,874,994,898
Tổng công ty XDCT GT 5	38,7%	38,7%		-	304,090,733,605	304,090,733,605
Công ty TNHH BT Hà Đông	50.0%	50.0%	49,476,278,930	49,476,278,930	46,076,278,930	46,076,278,930
Đầu tư vào đơn vị khác			261,125,000,000	261,125,000,000	115,080,000,000	115,080,000,000
Công ty CP Đầu tư phát triển Hạ tầng và Đô Thị Đường Sắt	10.0%	10.0%		-	5,000,000,000	5,000,000,000
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô	17,79%	17,79%	160,080,000,000	160,080,000,000	110,080,000,000	110,080,000,000
Tổng công ty XDCT GT 5	15,5%	15,5%	101,045,000,000	101,045,000,000		
<b>Tổng</b>			<b>310,601,278,930</b>	<b>310,601,278,930</b>	<b>519,122,007,433</b>	<b>519,122,007,433</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.16 Phải trả người bán**

*Đơn vị tính: VND*

	30/09/2020		01/01/2020	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
Phải trả người bán				
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	23,493,115,910	23,493,115,910	23,493,115,910	23,493,115,910
Công ty Cổ phần TSQ Techco	7,677,771,010	7,677,771,010	14,332,163,010	14,332,163,010
Các khách hàng khác	286,059,336,522	286,059,336,522	366,243,405,402	366,243,405,402
<b>Tổng cộng</b>	<b>317,230,223,442</b>	<b>317,230,223,442</b>	<b>404,068,684,322</b>	<b>404,068,684,322</b>
Trong đó				
Phải trả các bên liên quan	2,469,995,595	2,469,995,595	12,619,879,723	12,619,879,723
(Thuyết minh số 6.1)				

**5.17 Người mua trả tiền trước**

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

**5.18 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	30/09/2020
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	50,948,274,756	45,930,571,248	69,768,971,517	27,109,874,487
Thuế thu nhập doanh nghiệp	155,728,079,475	44,607,197,177	104,923,460,894	95,411,815,758
Thuế thu nhập cá nhân	5,459,373,332	15,259,624,029	14,612,617,769	6,106,379,592
Các khoản phải nộp Nhà Nước khác	-	2,805,455,390	2,697,578,033	107,877,357
<b>Tổng cộng</b>	<b>212,135,727,563</b>	<b>108,602,847,844</b>	<b>192,002,628,213</b>	<b>128,735,947,194</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.19 Chi phí phải trả**

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
Chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	157,375,569,158	231,684,347,100
Chi phí phí lãi vay	19,446,661,275	24,513,036,062
Chi phí hỗ trợ lãi suất	23,045,987,746	34,185,316,964
Chi phí khác	24,242,918,940	26,812,343,932
<b>Tổng cộng</b>	<b>224,111,137,119</b>	<b>317,195,044,058</b>
Trong đó		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	-	70,388,199
(Thuyết minh số 6.1)		

**5.20 Phải trả khác**

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	7,733,949,000	9,895,443,166
Thu chi hộ	-	30,328,275,000
Quỹ bảo trì căn hộ	68,865,822,720	76,150,812,973
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	51,975,450,143	38,067,611,144
<b>Tổng cộng</b>	<b>128,575,221,863</b>	<b>154,442,142,283</b>
Trong đó		
Phải trả ngắn hạn khác	127,474,931,820	153,952,081,364
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	1,100,290,043	490,060,919
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả theo hợp đồng ủy thác đầu tư	-	202,200,220,000
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (i)	165,756,947,287	149,275,754,677
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	42,446,324,000	40,358,600,000
Các khoản phải trả dài hạn khác	1,971,026,522	
<b>Tổng cộng</b>	<b>210,174,297,809</b>	<b>391,834,574,677</b>
Trong đó		

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Phải trả dài hạn khác	210,174,297,809	189,634,354,677
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	-	202,200,220,000

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2020 bao gồm các khoản nhận đặt cọc dài hạn từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm, phường Phú Lâm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.21 Vay**

Đơn vị tính: VND

	30/09/2020		Phát sinh trong kỳ		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>905,021,368,743</b>	<b>905,021,368,743</b>	<b>576,081,427,193</b>	<b>540,005,484,805</b>	<b>868,945,426,355</b>	<b>868,945,426,355</b>
Vay Ngân hàng						
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (1)	185,074,347,992	185,074,347,992	10,246,658,055	8,743,302,122	183,570,992,059	183,570,992,059
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (2)	14,649,354,500	14,649,354,500	8,989,443,389		5,659,911,111	5,659,911,111
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành (3)	23,000,000,000	23,000,000,000	200,000,000	64,200,000,000	87,000,000,000	87,000,000,000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thành Đô	85,857,144	85,857,144	64,392,858	64,392,858	85,857,144	85,857,144
Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Đông Đô (4)	3,220,020,000	3,220,020,000	4,830,000,000	1,609,980,000		-
Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Sở GD (5)	27,226,950,000	27,226,950,000	75,000,000,000	47,773,050,000		-
Ngân Hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I (6)	31,547,062,374	31,547,062,374	31,547,062,374			-
Phát hành trái phiếu						
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí	-	-	1,415,596,254	200,000,000,000	198,584,403,746	198,584,403,746
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB (7)	297,760,655,738	297,760,655,738	3,716,393,443		294,044,262,295	294,044,262,295
Ngân hàng TNHH Indovina- Trung tâm Kinh Doanh (8)	100,000,000,000	100,000,000,000			100,000,000,000	100,000,000,000
Công ty Cổ phần chứng khoán MB (9)	26,731,048,036	26,731,048,036	239,345,807,861	212,614,759,825		-
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí (10)	163,552,222,959	163,552,222,959	163,552,222,959			-
Vay cá nhân						
Chu Thế Cường	17,773,850,000	17,773,850,000	22,773,850,000	5,000,000,000		-
Lê Quang Vinh	14,400,000,000	14,400,000,000	14,400,000,000			-
Vay dài hạn	1,144,494,990,180	1,144,494,990,180	421,022,402,043	419,227,059,688	1,142,699,647,825	1,142,699,647,825
Vay Ngân hàng						
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành	-	-		200,000,000	200,000,000	200,000,000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (2)	72,115,325,883	72,115,325,883	35,825,480,383	8,989,443,389	45,279,288,889	45,279,288,889
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thành Đô	436,440,474	436,440,474		64,392,858	500,833,332	500,833,332
Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Đông Đô (4)	-	-	1,610,040,000	1,610,040,000		-
Phát hành trái phiếu	-	-				-
Ngân hàng TNHH Indovina- Trung tâm Kinh Doanh (8)	400,000,000,000	400,000,000,000			400,000,000,000	400,000,000,000
Công ty Cổ phần chứng khoán MB	-	-	564,279,476	239,345,807,861	238,781,528,385	238,781,528,385
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB (11)	298,346,690,976	298,346,690,976	989,097,539		297,357,593,437	297,357,593,437
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí	-	-	2,033,504,645	162,613,908,427	160,580,403,782	160,580,403,782
Công ty Cổ phần chứng khoán MB (12)	196,296,532,847	196,296,532,847	200,000,000,000	3,703,467,153		-
Công ty Cổ phần chứng khoán ngân hàng Công thương Việt Nam(13)	177,300,000,000	177,300,000,000	180,000,000,000	2,700,000,000		-
<b>Tổng</b>	<b>2,049,516,358,923</b>	<b>2,049,516,358,923</b>	<b>997,103,829,236</b>	<b>959,232,544,493</b>	<b>2,011,645,074,180</b>	<b>2,011,645,074,180</b>

(1) Hợp đồng thấu chi tài khoản số 1201-2019-HDDTC-BVB005 với ngân hàng TMCP Bảo Việt – CN Sở Giao dịch ngày 15/11/2019. Hạn mức thấu chi 190.000.000.000 đồng. Thời hạn thấu chi: từ ngày 08/11/2019 đến 16/11/2020. Mục đích rút vốn: Phục vụ SXKD.

(2) Vay NH TMCP Bảo Việt – CN Sở Giao Dịch theo HĐTD số 1296-2019-HDTD1-BVB005 ngày 16/12/2019. Hạn mức vay tối đa 134.000.000.000 đồng. Mục đích bù đắp chi phí đầu giá quyền sử dụng đất đã nộp cho NSNN, đầu tư xây dựng để thực hiện dự án Đầu tư Công trình dịch vụ thương mại tại Khu đất phía Bắc sân bay Tuy Hòa tại phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay 10.64%/năm trong 03 tháng đầu tiên.

(3) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016-HĐTDDA/NHCT322-HP của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhuệ, hạn mức vay tối đa 900.000.000.000 đồng; mục đích khoản vay được sử dụng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp, hợp lý và hợp lệ để thực hiện Dự Án: đầu tư khu Nhà ở xã hội Phú Lãm, Hà Đông, Hà Nội; lãi suất áp dụng trong năm 2016 là 5%/năm và có thể thay đổi lãi suất cho vay hỗ trợ nhà ở do NHNN công bố hàng năm; thời hạn cho vay các khoản nợ là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

(4) Khoản vay theo hợp đồng cho vay số 190220-6109354-01-SME của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Đông Đô ngày 24/02/2020. Hạn mức vay tối đa 4.830.000.000 đồng; lãi suất áp dụng là 11,5%/năm; thời hạn cho vay các khoản nợ là 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

(5) Khoản vay theo hợp đồng cho vay số 2020/HĐCV/VPB-HPL của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – CN Sở Giao Dịch ngày 17/04/2020. Hạn mức vay tối đa 75.000.000.000 đồng; lãi suất áp dụng là 12%/năm; thời hạn cho vay các khoản nợ là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

(6) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1401-LAV-202000520 ngày 19/06/2020 của NH Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội I, hạn mức vay tối đa 80.000.000.000 đồng; mục đích khoản vay bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động kinh doanh; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 8.5% và có thể thay đổi phù hợp với chính sách của ngân hàng tại từng thời điểm; Thời hạn vay không quá 08 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay.

(7) Hợp đồng đại lý phát hành Trái phiếu doanh nghiệp số 01/2018/IBSC-HPX với Công ty Cổ phần Chứng khoán IB ngày 06/12/2018 về việc hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức đáo hạn tháng 12 năm 2020 của công ty CPĐT Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 3.000.000 trái phiếu tương ứng 300.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 3.000.000 tương ứng 300.000.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 10.5%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là tháng 06/2019.

(8) Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 0112/2017/HĐĐMTP/HaiPhat-IVB với Ngân hàng TNHH Indovina ngày 1/12/2017 về việc Trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu phát hành là: 1.300 trái phiếu tương đương 1.300.000.000.000 đồng. Trong đó, số lượng Trái phiếu phát hành Đợt 1 là: 500 Trái phiếu tương đương với 500.000.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,85%/ năm. Kỳ tính lãi là 6 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là 01/06/2018.

(9) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 01/2018/HĐMTP/MBS-HPX của Công ty Cổ phần Chứng khoán MB khối lượng phát hành 240 tỷ đồng; Mục đích tăng quy mô vốn hoạt động, đầu tư vào các chương trình dự án của Công ty. Kỳ hạn 30 tháng Loại hình trái phiếu có tài sản bảo đảm, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền; Lãi suất 11%/năm; Ngày phát hành: 26/07/2018; Ngày đáo hạn: 26/01/2021.

(10) Hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu doanh nghiệp số 01/2018/PSI-HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán Dầu khí ngày 28/11/2019 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức đáo hạn ngày 28/05/2021 của công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 1.800.000 trái phiếu tương đương 180.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 1.666.000 tương ứng 166.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định 11%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng/lần.

(11) Hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu doanh nghiệp số 03/2018/IBSC-HPX với công ty Cổ phần chứng khoán IB ngày 31/12/2018 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức đáo hạn ngày 31/12/2021 của công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 300 trái phiếu tương đương 300.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 300 tương ứng 300.000.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng cho 02 kỳ đầu tiên là 10%/năm. Kỳ tính lãi trái phiếu là 06 tháng/lần.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

(12) Hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu doanh nghiệp số 15/2020/MBS/IBHN2-HĐTV với Công ty Cổ phần chứng khoán MB ngày 22/05/2020 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 18 tháng kể từ ngày phát hành của công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 2.000.000 trái phiếu tương đương 200.000.000.000 đồng. Lãi suất trong 2 kỳ thanh toán đầu tiên là 11%/năm. Các kỳ tiếp theo lãi suất được xác định bằng bình quân + biên độ 4.2%/năm, nhưng không thấp hơn 11%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng/lần.

(13) Hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu doanh nghiệp 16/2020/TVPHTP/VIETINBANK SECURITIES – HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán NH Công Thương ngày 14/08/2020 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 02 năm kể từ ngày phát hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 1.800.000 trái phiếu tương ứng 180.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 180.000.000.000 đồng. Lãi suất trong năm đầu tiên là 10%/năm. Năm thứ 2 là 10,5%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng/lần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.22 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: VND</i>					
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2019	1,999,963,050,000	60,986,800,000		502,414,878,523	14,211,057,001	2,577,575,785,524
Lãi trong năm				446,702,265,689	6,264,992,043	452,967,257,732
Trích lập các quỹ 2018				(11,941,116,131)		(11,941,116,131)
Thù lao hội đồng quản trị năm 2018				(932,235,000)		(932,235,000)
Thù lao hội đồng quản trị năm 2019				(6,936,670,000)		(6,936,670,000)
Mua công ty con					1,797,335,898	1,797,335,898
Vốn góp của cổ đông thiểu số vào công ty					30,000,000,000	30,000,000,000
Mua thêm tỷ lệ hiện hữu trong kỳ				(35,519,534,370)		(35,519,534,370)
Chuyển nhượng công ty con					(14,211,057,001)	(14,211,057,001)
Số dư tại 31/12/2019	1,999,963,050,000	60,986,800,000	-	893,787,588,711	38,062,327,941	2,992,799,766,652
Số dư tại 01/01/2020	1,999,963,050,000	60,986,800,000	-	893,787,588,711	38,062,327,941	2,992,799,766,652
Tăng vốn từ chia cổ tức bằng cổ phiếu 2018	299,992,010,000	-		(299,992,010,000)		-
Chi trả cổ tức năm 2019					(1,035,000,000)	(1,035,000,000)
Lãi trong kỳ	-	-		103,986,192,912	2,810,743,043	106,796,935,955
Vốn góp của cổ đông thiểu số vào công ty	-	-			1,380,000,000	1,380,000,000
Trích lập các quỹ 2019	-	-	580,012,025	(20,328,635,250)		(19,748,623,225)
Thù lao hội đồng quản trị 9 tháng đầu năm 2020				(4,957,412,761)	(83,421,000)	(5,040,833,761)
Số dư tại 30/09/2020	2,299,955,060,000	60,986,800,000	580,012,025	672,495,723,612	41,134,649,984	3,075,152,245,621



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
Vốn góp của các cổ đông	2,299,955,060,000	1,999,963,050,000
<b>Cộng</b>	<b>2,299,955,060,000</b>	<b>1,999,963,050,000</b>

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

	9 tháng đầu năm 2020 VND	9 tháng đầu năm 2019 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	1,999,963,050,000	1,999,963,050,000
Vốn góp tăng trong năm	299,992,010,000	
Vốn góp tại cuối năm	2,299,955,060,000	1,999,963,050,000
Phân phối các quỹ	19,748,623,225	11,941,116,131

**d. Cổ phiếu**

	30/09/2020 Cổ phiếu	01/01/2020 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	229,995,506	199,996,305
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	229,995,506	199,996,305
Cổ phiếu phổ thông	229,995,506	199,996,305
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	229,995,506	199,996,305
Cổ phiếu phổ thông	229,995,506	199,996,305
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10,000	10,000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

	Quý III năm 2020 VND	Quý III năm 2019 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	134,022,676,505	368,542,117,020
Doanh thu hoạt động khác	146,814,994,840	111,494,213,276
<b>Tổng cộng</b>	<b>280,837,671,345</b>	<b>480,036,330,296</b>

**5.24 Giá vốn hàng bán**

	Quý III năm 2020 VND	Quý III năm 2019 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	90,299,680,404	336,313,803,469
Giá vốn hoạt động khác	94,628,599,782	64,051,578,098
<b>Tổng cộng</b>	<b>184,928,280,186</b>	<b>400,365,381,567</b>

**5.25 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý III năm 2020 VND	Quý III năm 2019 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5,665,077,864	1,405,553,610
<b>Tổng cộng</b>	<b>5,665,077,864</b>	<b>1,405,553,610</b>

**5.26 Chi phí tài chính**

	Quý III năm 2020 VND	Quý III năm 2019 VND
Lãi tiền vay	17,588,517,738	6,092,678,842
Chi phí tài chính khác	2,894,741,460	4,048,794,963
<b>Tổng cộng</b>	<b>20,483,259,198</b>	<b>10,141,473,805</b>

**5.27 Thu nhập/Chi phí khác**

	Quý III năm 2020 VND	Quý III năm 2019 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập tạm thời từ căn hộ cho thuê	3,217,643,342	
Lãi chậm nộp	215,403,387	318,162,742
Thu nhập khác	3,212,600,842	332,208,084
<b>Tổng cộng</b>	<b>6,645,647,571</b>	<b>650,370,826</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí khác	5,254,244,986	464,156,933
<b>Tổng cộng</b>	<b>5,254,244,986</b>	<b>464,156,933</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>1,391,402,585</b>	<b>186,213,893</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.28 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Quý III năm 2020 VND	Quý III năm 2019 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3,476,240,628	8,991,944,110
<b>Tổng cộng</b>	<b>3,476,240,628</b>	<b>8,991,944,110</b>

**5.29 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Lũy kế đến Quý III năm 2020 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2019 VND
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	106,796,935,955	127,252,299,586
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	2,810,743,043	5,120,269,233
Các khoản điều chỉnh giảm	4,952,792,761	7,170,000,000
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty Mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	99,033,400,151	114,962,030,353
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	229,995,506	199,996,305
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	431	575

**6. THÔNG TIN KHÁC**

**6.1 Thông tin về các bên liên quan**

**Giao dịch các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế đến quý III năm 2020 VND	Lũy kế đến quý III năm 2019 VND
Giao dịch bán Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản HP Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ môi giới	8,529,833,304	69,014,574,106
		Doanh thu từ cung cấp cho thuê, dịch vụ	150,742,524	219,551,684
		Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản		7,407,115,936
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Doanh thu từ dịch vụ môi giới	14,540,265,832	11,044,861,602
		Doanh thu tiền thuê mặt bằng, phí quản lý vận hành	12,769,274,674	1,231,990,127

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

		Chuyển nhượng cổ phần	202,200,220,000	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô Thị PSP	Công ty con	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ		21,177,137,944
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu tiền thuê mặt bằng văn phòng, phí dịch vụ	448,347,871	
Tổng Công ty xây dựng công trình Giao thông 5	Công ty liên kết	Doanh thu tiền thuê mặt bằng văn phòng, phí dịch vụ	138,837,991	
Công ty CP ĐT Phát triển Hạ tầng & Đô thị Đường Sắt	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phí gửi xe		
Công ty CP Bất động sản Hải Phát Toàn Cầu	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Phí dịch vụ	16,101,959	
<b>Giao dịch mua</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ	-	16,784,513,313
Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản HP Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phí dịch vụ	243,000,000	10,077,394,157
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Tiền điện nước	245,599,540	
		Tiền thuê mặt bằng	676,832,518	
Công ty CP Bất động sản Hải Phát Toàn Cầu	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Phải trả phí dịch vụ môi giới	1,058,775,567	
<b>Giao dịch phải thu khác</b>				
Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản HP Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Tiền đặt cọc	215,000,000,000	
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Lãi vay	639,333,333	
Công ty CP Thương mại Địa ốc Bình Minh	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Tiền vay	45,000,000	
			<b>Lũy kế đến quý III năm 2020 VND</b>	<b>Lũy kế đến quý III năm 2019 VND</b>
<b>Bên liên quan</b>		<b>Nội dung nghiệp vụ</b>		
Ban Giám đốc và HĐQT, BKS		Lương, thù lao	11,877,151,271	10,936,598,742

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**Số dư các bên liên quan**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>30/09/2020 VND</u>	<u>01/01/2020 VND</u>
Phải thu khách hàng Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản HP Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	1,783,758,000	34,767,768,670
		Phải thu từ hoạt động cho thuê	13,894,701,719	18,495,175,703
		Phải thu từ chuyển nhượng BĐS	-	12,169,023,043
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu từ hoạt động cho thuê		288,582,462
		Phải thu tiền từ dịch vụ môi giới		270,000,000
Công ty TNHH Một thành viên BEA LEASING	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu từ chuyển nhượng BĐS		4,731,956,266
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	8,573,705,016	5,921,136,821
		Phải thu từ hoạt động môi giới	17,629,384,767	4,669,613,782
		Phải thu từ hoạt động cho thuê	-	1,337,331,520
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Phải thu từ hoạt động cho thuê	773,022,717	335,384,324
Tổng Công ty xây dựng công trình Giao thông 5	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Phải thu từ hoạt động cho thuê	-	106,558,830
Công ty CP Bất động sản Hải Phát Toàn Cầu	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Phải thu từ hoạt động cho thuê	15,192,156	
		Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	-	100,000,000,000
<b>Tổng cộng</b>			<b><u>42,669,764,375</u></b>	<b><u>183,092,531,421</u></b>
<b>Phải thu về cho vay</b>				
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Tiền vay	8,000,000,000	8,000,000,000
<b>Tổng cộng</b>			<b><u>8,000,000,000</u></b>	<b><u>8,000,000,000</u></b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản HP Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Tiền đặt cọc	215,000,000,000	
		Phải thu khoản chi hộ		57,158,100

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên kết	Tiền đặt cọc	-	8,111,346,666
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu theo biên bản thỏa thuận	-	16,355,465,698
		Lãi phải thu	735,000,000	95,666,667
Công ty CP Thương mại Địa ốc Bình Minh	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Tiền vay	109,600,000	
Tổ Việt An	Thành viên chủ chốt của công ty con	Phải trả khác	745,000,000	1,200,000,000
<b>Tổng cộng</b>			<b>216,589,600,000</b>	<b>25,819,637,131</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>				
Công ty CP Đầu tư An Thịnh	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư		200,000,000,000
Công ty CP Đầu tư XD và TM Thành Nhân	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư		250,000,000,000
<b>Tổng cộng</b>			<b>-</b>	<b>450,000,000,000</b>
<b>Phải trả người bán</b>				
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty thuộc sở hữu của thành viên Hội đồng Quản trị	Phải trả tiền vật liệu xây dựng		8,626,002,544
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả tiền thuê, điện nước, phí dịch vụ	2,138,001,383	714,827,185
Công ty Cổ phần Môi trường và phát triển Đô Thị Hà Nội	Công ty liên quan của thành viên gia đình của thành viên HĐQT	Phải trả phí dịch vụ	-	9,900,000
Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản HP Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải trả tiền dịch vụ	89,100,000	
Công ty CP Đầu tư XD và TM Thành Nhân	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả tiền xây lắp		3,269,149,994
Công ty CP Bất động sản HP Toàn Cầu	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Phải trả phí dịch vụ	242,894,212	
<b>Tổng cộng</b>			<b>2,469,995,595</b>	<b>12,619,879,723</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả ký quỹ, ký cược	1,100,290,043	490,060,919
<b>Tổng cộng</b>			<b>1,100,290,043</b>	<b>490,060,919</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**Phải trả dài hạn khác**

Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả tiền nhận đặt cọc	
			202,200,220,000
<b>Tổng cộng</b>		-	<b>202,200,220,000</b>

**6.2 Báo cáo bộ phận**

Căn cứ vào các hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán số 28 – báo cáo bộ phận, trong kỳ hoạt động chính Công ty là xây dựng bất động sản để bán. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam. Hoạt động kinh doanh xây dựng bất động sản để bán trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ lệ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của cả Công ty. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, Công ty không cần lập báo cáo bộ phận.

**6.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty đã được kiểm toán.

Người lập

**Tạ Thị Hoàn**

Kế toán trưởng

**Lê Hồng Sơn**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2020

Tổng Giám Đốc



**Đoàn Hòa Thuận**