



HAI PHAT INVEST

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Địa: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng
Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội, Việt Nam

Tel: (+84) 43 2080 666 | Fax: (+84) 43 2080 566

Website: www.haihat.com.vn

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 723./CBTT-HP

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2019

**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: Kế toán trưởng Công ty

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

Nội dung thông tin công bố (*):

Báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2019; Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2019 và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế BCTC quý III năm 2019 so với cùng kỳ năm 2018.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2019 tại đường dẫn: <http://www.haihat.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, VP. HĐQT.

NGƯỜI ĐƯỢC UQ
CÔNG BỐ THÔNG TIN *de*

Phạm Huy Thông

PHẠM HUY THÔNG

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 2019

Tháng 10 năm 2019



MỤC LỤC

	Trang
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 - 40

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

TÀI SẢN		MS	TM	30/09/2019	01/01/2019
				VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN		100		4,594,487,846,662	5,628,959,087,253
I. Tiền và các khoản tương đương tiền		110	5.1	189,857,737,553	415,398,335,863
1. Tiền		111		154,235,560,160	353,398,335,863
2. Các khoản tương đương tiền		112		35,622,177,393	62,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		120	5.2	45,000,000,000	45,000,000,000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		123		45,000,000,000	45,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn		130		793,951,244,520	1,340,073,407,261
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	5.3	520,961,704,931	437,138,646,175
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	5.4	139,606,787,272	202,700,797,176
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn		135		17,000,000,000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác		136	5.5	116,382,752,317	700,233,963,910
IV. Hàng tồn kho		140	5.6	3,399,729,517,238	3,694,694,293,279
1. Hàng tồn kho		141		3,399,729,517,238	3,694,694,293,279
V. Tài sản ngắn hạn khác		150		165,949,347,351	133,793,050,850
1. Chi phí trả trước ngắn hạn		151	5.7	109,494,716,496	54,318,319,472
2. Thuế GTGT được khấu trừ		152		56,051,238,933	58,115,191,742
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước		153		403,391,922	21,359,539,636
B - TÀI SẢN DÀI HẠN		200		2,829,861,906,311	1,925,156,794,364
I. Các khoản phải thu dài hạn		210		539,794,065,276	60,362,336,276
6. Phải thu dài hạn khác		216	5.5	539,794,065,276	60,362,336,276
II. Tài sản cố định		220		14,148,961,701	12,851,209,258
1. Tài sản cố định hữu hình		221	5.9	14,148,961,701	12,851,209,258
- Nguyên giá		222		26,466,757,504	22,032,979,682
- Giá trị hao mòn lũy kế		223		(12,317,795,803)	(9,181,770,424)
3. Tài sản cố định vô hình		227		-	-
- Nguyên giá		228		30,000,000	30,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế		229		(30,000,000)	(30,000,000)
III. Bất động sản đầu tư		230	5.10	745,310,026,644	763,386,092,579
1. Nguyên giá		231		793,300,173,382	793,300,173,382
2. Giá trị hao mòn lũy kế		232		(47,990,146,738)	(29,914,080,803)
IV. Tài sản dở dang dài hạn		240	5.11	468,033,495,475	197,597,370,028
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		242		468,033,495,475	197,597,370,028
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		250	5.12	564,840,182,166	558,894,300,677
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		252		449,760,182,166	432,345,839,369
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253		115,080,000,000	126,548,461,308
VI. Tài sản dài hạn khác		260		497,735,175,049	332,065,485,546
1. Chi phí trả trước dài hạn		261	5.7	9,298,198,831	1,532,228,448
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		262		2,286,976,218	533,257,098
2. Tài sản dài hạn khác		268	5.8	486,150,000,000	330,000,000,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)		270		7,424,349,752,973	7,554,115,881,617

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

NGUỒN VỐN		MS	TM	30/09/2019	01/01/2019
				VND	VND
C-	NỢ PHẢI TRẢ	300		4,708,632,783,994	4,976,540,096,093
I.	Nợ ngắn hạn	310		3,109,820,109,221	3,177,161,571,666
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	489,692,524,397	374,062,025,578
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	1,344,854,937,386	1,373,588,425,281
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	60,976,915,822	101,151,274,028
4.	Phải trả người lao động	314		8,440,336,647	3,400,840,103
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	313,570,118,523	241,454,834,262
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		4,015,009,645	-
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	180,544,154,525	400,208,183,993
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	685,540,647,441	671,739,539,717
12.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		22,185,464,835	11,556,448,704
II.	Nợ dài hạn	330		1,598,812,674,773	1,799,378,524,427
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
7.	Phải trả dài hạn khác	337	5.17	252,601,184,308	228,745,405,901
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	1,342,916,837,935	1,567,570,396,655
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3,294,652,530	3,062,721,871
D-	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2,715,716,968,979	2,577,575,785,524
I-	Vốn chủ sở hữu	410	5.19	2,715,716,968,979	2,577,575,785,524
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1,999,963,050,000	1,999,963,050,000
-	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,999,963,050,000	1,999,963,050,000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		60,986,800,000	60,986,800,000
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		605,435,792,745	502,414,878,523
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		490,473,762,392	11,601,134,119
-	LNST chưa phân phối kỳ này	421b		114,962,030,353	490,813,744,404
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		49,331,326,234	14,211,057,001
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440 = 300+400)		440		7,424,349,752,973	7,554,115,881,617

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2019

Tổng Giám đốc



Đoàn Hoà Thuận

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Quý III năm 2019

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý III năm 2019 VND	Quý III năm 2018 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2019 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2018 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.20	480,036,330,296	25,263,255,726	1,643,227,512,753	533,000,387,670
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		480,036,330,296	25,263,255,726	1,643,227,512,753	533,000,387,670
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	400,365,381,567	4,031,085,934	1,448,837,738,945	476,193,965,188
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		79,670,948,729	21,232,169,792	194,389,773,808	56,806,422,482
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.22	1,405,553,610	6,526,184,748	108,880,519,310	245,286,122,744
7. Chi phí tài chính	22	5.23	10,141,473,805	1,643,898,626	55,863,678,580	21,360,650,909
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6,092,678,842	1,643,898,626	44,302,880,587	21,360,650,909
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	(631,085,132)	(1,273,979,749)	243,476,497
9. Chi phí bán hàng	25		974,384,572	1,252,882,020	7,208,293,547	7,391,464,080
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		28,063,983,814	21,619,398,388	77,944,570,565	49,005,364,173
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		41,896,660,148	2,611,090,374	160,979,770,677	224,578,542,561
12. Thu nhập khác	31	5.24	650,370,826	859,628,549	1,414,619,219	1,724,125,521
13. Chi phí khác	32	5.24	464,156,933	731,436,858	2,147,950,958	2,755,324,842
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		186,213,893	128,191,691	(733,331,739)	(1,031,199,321)
15. Tổng lợi nhuận kê toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		42,082,874,041	2,739,282,065	160,246,438,938	223,547,343,240
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.25	8,991,944,110	468,244,751	34,515,927,813	48,892,948,905
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(646,367,357)	186,777,003	(1,521,788,461)	2,466,572,749
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		33,737,297,288	2,084,260,311	127,252,299,586	172,187,821,586
19. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty Mẹ			32,271,864,462	2,084,381,371	122,132,030,353	172,190,958,095
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	61		1,465,432,826	(121,060)	5,120,269,233	(3,136,509)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.26	-	-	575	1,039
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-	-	-

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2019
 Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

Tạ Thị Hoàn

Phạm Huy Thông



Đoàn Hoà Thuận

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 (theo phương pháp gián tiếp)
 Quý III năm 2019

STT	CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế đến Quý III năm 2019 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2018 VND
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1.	Lợi nhuận trước thuế	01	160,246,438,938	223,547,343,240
2.	Điều chỉnh cho các khoản			
	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	21,212,091,314	13,636,405,953
	- Các khoản dự phòng	03	-	(39,000,000,000)
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(108,880,519,310)	(245,341,577,290)
	- Chi phí lãi vay	06	55,863,678,580	21,360,650,909
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	128,441,689,522	(25,797,177,188)
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	572,564,153,313	653,810,740,957
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	24,528,650,594	(695,462,302,312)
	- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	67,830,171,672	(242,338,985,262)
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(63,174,298,066)	85,509,029,298
	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
	- Tiền lãi vay đã trả	14	(125,725,957,257)	(17,914,757,465)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(103,154,284,964)	(82,587,439,426)
	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(5,898,905,000)	(3,585,614,723)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	495,411,219,814	(328,366,506,121)
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(4,433,777,822)	(85,142,844,892)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	55,454,546
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(17,000,000,000)	(62,000,000,000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	310,000,000,000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1,022,206,119,924)	(34,083,132,268)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	530,000,000,000	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3,540,530,618	9,138,826,601
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(510,099,367,128)	137,968,303,987
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3.	Tiền thu từ đi vay	33	327,611,594,216	718,694,564,031
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(538,464,045,212)	(921,160,064,180)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(210,852,450,996)	(202,465,500,149)
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(225,540,598,310)	(392,863,702,283)
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	415,398,335,863	558,152,493,710
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	189,857,737,553	165,288,791,427

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2019

Người lập

Kê toán trưởng

Tổng Giám đốc





Tạ Thị Hoàn

Phạm Huy Thông

Đoàn Hoà 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 14 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 1 năm 2019.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) 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 9 năm 2019 là: 171

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

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty có 7 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 Cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh ("Công ty Bình Minh")	77,2	77,2	24N Hoàng Hoa Thám, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	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 Nha, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
3	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
4	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
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát ("Công ty ĐT 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
6	Công ty TNHH MTV Thiên Bình Minh ("Công ty Thiên Bình Minh")	100	100	Áp Hồ Tràm, xã Thuận Phước, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, du lịch
7	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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, 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 5.12

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

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 9 năm 2019. Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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 - 5 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 7 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho 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, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng tại các dự án bất động sản của 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 đảm bảo 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 sẽ 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 VÀ MUA CÔNG TY MỚI TRONG KỲ

4.1 Giao dịch mua nhóm tài sản

Mua Công ty TNHH MTV Thiên Bình Minh ("Công ty Thiên Bình Minh"), công ty con mới:

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

Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua phần vốn góp của công ty này là việc mua nhóm các tài sản, không phải là hợp nhất kinh doanh. Do đó, giá phí của giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ

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

phải trả đó tại ngày mua. Theo đó, một phần giá phí phân bổ được hạch toán vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Nhóm Công ty.

4.2 Giao dịch thành lập công ty con mới

Thành lập Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận (“Công ty Hải Phát – Bình Thuận”)

Công ty Hải Phát – Bình Thuận là một công ty TNHH một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3401181359 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 8 tháng 1 năm 2019. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 600 tỷ VND và Công ty nắm 100% vốn chủ sở hữu. Trong năm 2019, Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty đã góp vốn với số tiền là 600 tỷ VND.

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

Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát (“Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát”)

Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0108567242 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 28 tháng 12 năm 2018 và sửa đổi gần nhất là lần thứ nhất do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 18 tháng 3 năm 2019. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 710 tỷ VND trong đó Công ty nắm 95,80% tỷ lệ sở hữu. Trong năm 2019, Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty đã góp vốn với số tiền là 666,938 tỷ VND.

Hoạt động chính của Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát là kinh doanh, phát triển, phân phối, cho thuê các sản phẩm bất động sản, quản lý vận hành, khai thác tòa nhà và tổng hòa các dịch vụ liên quan đến bất động sản.

Thành lập Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghi dưỡng IWG- “Công ty KS và Nghi dưỡng IWG”

Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghi dưỡng IWG là một Công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0108831056 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 19 tháng 07 năm 2019. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 5 tỷ VND trong đó Công ty nắm 50,5% tỷ lệ sở hữu. Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2019, Công ty đã góp vốn với số tiền là 100 triệu VND.

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghi dưỡng IWG là Tư vấn, môi giới bất động sản, quản lý bất động sản, xây dựng nhà ở, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

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

	30/09/2019 VND	01/01/2019 VND
Tiền mặt	42,609,976,463	4,339,348,783
Tiền gửi ngân hàng	111,625,583,697	349,058,987,080
Các khoản tương đương tiền	35,622,177,393	62,000,000,000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng (*)	35,622,177,393	62,000,000,000
Tổng cộng	189,857,737,553	415,398,335,863

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 9 năm 2019 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng TMCP, có kỳ hạn 1 tháng với lãi suất từ 5%/năm đến 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2018: từ 5%/năm đến 5,25%/năm).

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	45,000,000,000	45,000,000,000	45,000,000,000	45,000,000,000
- Tiền gửi có kỳ hạn	45,000,000,000	45,000,000,000	45,000,000,000	45,000,000,000
Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở Giao Dịch	45,000,000,000	45,000,000,000	45,000,000,000	45,000,000,000
Tổng	45,000,000,000	45,000,000,000	45,000,000,000	45,000,000,000

Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 là khoản tiền gửi tại các ngân hàng, có kỳ hạn 1 năm với lãi suất là 7,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 7,4%/năm).

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

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2019 VND	01/01/2019 VND
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	153,292,660,009	372,348,117,893
Phải thu từ chuyển nhượng dự án/vốn góp	260,000,000,000	30,000,000,000
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	25,249,503,443	25,999,333,910
Phải thu từ hoạt động môi giới bất động sản	77,144,170,785	
Phải thu từ hoạt động khác	5,275,370,694	8,791,194,372
Tổng cộng	520,961,704,931	437,138,646,175
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	425,656,624,648	169,320,530,878
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	95,305,080,283	267,818,115,297

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2019 VND	01/01/2019 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	139,606,787,272	202,700,797,176
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Việt		8,959,125,000
Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát.		-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	19,849,962,415	25,880,218,965
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân	3,495,831,151	40,928,302,897
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng công nghiệp Thiên An	16,031,001,600	12,207,247,000
Công ty TNHH sơn liên doanh LUTEX Việt Nam		8,827,962,993
Các khách hàng khác	100,229,992,106	105,897,940,321
Tổng cộng	139,606,787,272	202,700,797,176
Trong đó		
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	30,964,803,555	28,520,000

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

5.5 Phải thu khác

	30/09/2019 VND	01/01/2019 VND
Ngắn hạn		
Phải thu theo biên bản thỏa thuận (i)		626,000,000,000
Đặt cọc cho mục đích môi giới và phân phối bất động sản	71,274,985,991	
Tạm ứng	23,879,889,562	24,454,327,385
Phải thu khác	21,227,876,764	49,779,636,525
Tổng cộng	116,382,752,317	700,233,963,910
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	24,555,799,265	621,920,009,265
Dài hạn		
Phải thu theo các hợp đồng và thỏa thuận hợp tác kinh doanh (ii)	60,362,336,276	60,362,336,276
Công ty Cổ Phần Đầu Tư An Thịnh (iii)	200,000,000,000	
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân (iv)	250,000,000,000	
Ký quỹ thực hiện dự án (v)	29,431,729,000	
Tổng cộng	539,794,065,276	60,362,336,276

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc theo biên bản thỏa thuận giữa Công ty và Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát cho mục đích bán các khoản đầu tư. Trong kỳ, Công ty đã thu hồi lại khoản góp vốn này.
- ▶ Khoản góp vốn theo thỏa thuận giữa Công ty và Công ty Cổ phần Viettinco cho mục đích góp vốn thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Nam Quốc lộ 32. Trong kỳ, Công ty đã thu hồi lại khoản đặt cọc này.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 là các khoản phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh của 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.

(iii) Hợp đồng hợp tác đầu tư thực hiện một số dự án bất động sản

(iv) Hợp đồng hợp tác đầu tư thực hiện một số dự án bất động sản

(v) Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 là tiền ký quỹ theo thỏa thuận ký quỹ số 07 và 08 ngày 8 tháng 5 năm 2019 với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Cần Thơ để đảm bảo thực hiện dự án Khu đô thị mới Phường An Bình (bao gồm Khu đất 1 và Khu đất 2) tại quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

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

5.6 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	30/09/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng	676,858,871,073		3,427,397,308,629	
Bất động sản để bán đã hoàn thành	2,722,636,766,011		267,066,604,796	
Hàng tồn kho khác	233,880,154		230,379,854	
Tổng cộng	3,399,729,517,238	-	3,694,694,293,279	-

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, một số tài sản là hàng tồn kho của Dự án Hải Phát Plaza, Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội Phú Lâm đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Bản Việt – Chi nhánh Thăng Long và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành (Thuyết minh số 5.18).

5.7 Chi phí trả trước

	30/09/2019 VND	01/01/2019 VND
Ngắn hạn	109,494,716,496	54,318,319,472
Thuế TNDN tạm tính 1%	22,883,627,384	
Phí môi giới BĐS	80,443,716,778	49,533,311,417
Chi phí khác	6,167,372,334	4,785,008,055
Tổng cộng	109,494,716,496	54,318,319,472
Dài hạn	9,298,198,831	1,532,228,448
Chi phí CCDC	9,298,198,831	1,532,228,448
Tổng cộng	9,298,198,831	1,532,228,448

5.8 Tài sản dài hạn khác

Đặt cọc cho mục đích đầu tư dự án	486,150,000,000	330,000,000,000
Tổng cộng	486,150,000,000	330,000,000,000

Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2019 bao gồm:

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

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

5.9 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	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
Số dư tại 01/01/2019		469,918,181	18,825,974,546	2,737,086,955	-	22,032,979,682
Tăng trong kỳ	3,430,375,701	125,291,510	238,680,556	250,066,063	389,363,992	4,433,777,822
Mua trong kỳ	3,430,375,701	125,291,510	238,680,556	250,066,063	389,363,992	4,433,777,822
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2019	3,430,375,701	595,209,691	19,064,655,102	2,987,153,018	389,363,992	26,466,757,504
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2019		324,626,044	7,391,490,794	1,465,653,586		9,181,770,424
Tăng trong kỳ	738,779,670	53,311,935	1,881,468,297	400,554,558	61,910,919	3,136,025,379
Khấu hao trong kỳ	738,779,670	53,311,935	1,881,468,297	400,554,558	61,910,919	3,136,025,379
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2019	738,779,670	377,937,979	9,272,959,091	1,866,208,144	61,910,919	12,317,795,803
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2019	-	145,292,137	11,434,483,752	1,271,433,369	-	12,851,209,258
Tại 30/09/2019	2,691,596,031	217,271,712	9,791,696,011	1,120,944,874	327,453,073	14,148,961,701

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

5.10 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Máy móc, thiết bị	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2019	30,474,732,130	111,216,344,986	651,609,096,266	793,300,173,382
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Mua trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2019	30,474,732,130	111,216,344,986	651,609,096,266	793,300,173,382
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2019	1,147,829,765	7,569,076,162	21,197,174,876	29,914,080,803
Tăng trong kỳ	556,137,453	5,677,555,538	11,842,372,944	18,076,065,935
Khấu hao trong kỳ	556,137,453	5,677,555,538	11,842,372,944	18,076,065,935
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2019	1,703,967,218	13,246,631,700	33,039,547,820	47,990,146,738
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2019	29,326,902,365	103,647,268,824	630,411,921,390	763,386,092,579
Tại 30/09/2019	28,770,764,912	97,969,713,286	618,569,548,446	745,310,026,644



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Dự án Hải Phát Plaza cao tầng (*)	162,244,029,326	130,418,489,152
Dự án Khu nhà ở biệt thự vườn đồi và du lịch sinh thái Golden Beach Villa	62,439,802,950	62,439,802,950
Dự án Khu du lịch Thiên Bình Minh	229,099,443,557	
Các dự án khác	14,250,219,642	4,739,077,926
Tổng cộng	468,033,495,475	197,597,370,028

(*) Chủ yếu bao gồm các cấu phần thương mại, trường học, hầm và các hạng mục khác thuộc dự án Hải Phát Plaza cao tầng.

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

5.12 Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		30/09/2019		01/01/2019	
	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			449,760,182,166	449,760,182,166	432,345,839,369	432,345,839,369
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	35.00%	35.00%	51,610,542,334	51,610,542,334	52,901,819,847	52,901,819,847
Tổng công ty XDCT GT 5	38.68%	38.68%	304,090,733,605	304,090,733,605	304,090,733,605	304,090,733,605
Công ty CP Địa ốc S.E.A Thuận Phước	21%	21%	47,982,627,297	47,982,627,297	47,965,329,533	47,965,329,533
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	46,076,278,930	46,076,278,930	27,387,956,384	27,387,956,384
Đầu tư vào đơn vị khác			115,080,000,000	115,080,000,000	126,548,461,308	126,548,461,308
Công ty TNHH Phát triển Địa Ốc Hải Phong	10%	10%	-	-	11,468,461,308	11,468,461,308
Công ty CP BĐS Đường Sắt	10%	10%	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô	13,76%	13,76%	110,080,000,000	110,080,000,000	110,080,000,000	110,080,000,000
Tổng			564,840,182,166	564,840,182,166	558,894,300,677	558,894,300,677

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

5.13 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	30/09/2019		01/01/2019	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Phải trả người bán				
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	23,993,115,910	23,993,115,910	25,039,134,058	25,039,134,058
Công ty Cổ phần TSQ Techco	64,446,175,828	64,446,175,828	59,705,952,267	59,705,952,267
Các khách hàng khác	401,253,232,659	401,253,232,659	289,316,939,253	289,316,939,253
Tổng cộng	489,692,524,397	489,692,524,397	374,062,025,578	374,062,025,578
Trong đó				
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	46,474,196,607	46,474,196,607	36,510,773,571	36,510,773,571

5.14 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 Lâm, Dự án Khu đô thị mới Phú Lương, Dự án Khu đô thị Trâu Quỳ và các dự án khác của Công ty.

5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước

Đơn vị tính: VND

Phải nộp	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	30/09/2019
		101,151,274,028	115,564,620,749	155,738,978,955
Thuế giá trị gia tăng	-	59,883,259,252	36,975,827,732	22,907,431,520
Thuế thu nhập doanh nghiệp	100,620,571,403	36,052,989,959	103,154,284,964	33,519,276,398
Thuế thu nhập cá nhân	530,702,625	12,016,694,778	7,998,318,595	4,549,078,808
Các khoản phải nộp Nhà Nước khác	-	7,610,547,664	7,610,547,664	-
Phải thu	0	0	403,391,922	(403,391,922)
Thuế thu nhập doanh nghiệp			403,391,922	(403,391,922)
Tổng cộng	101,151,274,028	115,564,620,749	156,142,370,877	60,573,523,900

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

5.16. Chi phí phải trả

	30/09/2019 VND	01/01/2019 VND
Chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	202,885,683,044	187,741,877,232
Chi phí phí lãi vay	53,541,435,875	24,532,624,657
Chi phí hỗ trợ lãi suất	32,188,730,859	24,769,952,520
Chi phí khác	24,954,268,745	4,410,379,853
Tổng cộng	313,570,118,523	241,454,834,262

5.17 Phải trả khác

	30/09/2019 VND	01/01/2019 VND
Ngắn hạn		
Phải trả tiền nhận đặt cọc theo hợp đồng cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	8,987,863,431	118,528,387,190
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	77,595,909,301	117,081,344,075
Thu chi hộ		42,600,775,000
Quỹ bảo trì căn hộ	59,641,863,154	95,074,567,060
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	34,318,518,639	26,923,110,668
Tổng cộng	180,544,154,525	400,208,183,993
Trong đó		
Phải trả ngắn hạn khác	180,455,408,299	380,208,183,993
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	88,746,226	20,000,000,000
Dài hạn		
Phải trả theo hợp đồng ủy thác đầu tư (i)	202,200,220,000	202,200,220,000
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	50,400,964,308	26,545,185,901
Tổng cộng	252,601,184,308	228,745,405,901
Trong đó		
Phải trả dài hạn khác	50,400,964,308	26,545,185,901
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	202,200,220,000	202,200,220,000

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

(i) Hợp đồng số 342/2015/HĐ-UQ, ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát mua cổ phần các Tổng công ty kinh doanh ngành nghề xây dựng công trình giao thông đã được cổ phần hóa phát hành thông qua các hình thức hợp pháp mà pháp luật cho phép, Số cổ phần ủy quyền mua tối đa là 10.176.000 Cổ phần mệnh giá 10.000 VNĐ/Cổ phần, tổng giá trị chuyển nhượng tối đa không quá 210.000.000.000 VNĐ.

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

5.18 Vay

Đơn vị tính: VND

Vay	30/09/2019		Phát sinh trong kỳ		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	685,540,647,441	685,540,647,441	538,664,544,635	524,859,936,911	671,736,039,717	671,736,039,717
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (1)	41,597,464,145	41,597,464,145	19,344,594,216	21,760,623,591	44,013,493,520	44,013,493,520
Ngân hàng SHB - CN Hàn Thuyên	-	-	-	185,955,855,120	185,955,855,120	185,955,855,120
Ngân hàng TMCP Bản Việt - CN Thăng Long (2)	184,547,026,127	184,547,026,127	184,547,026,127	184,563,458,200	184,563,458,200	184,563,458,200
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) - CN Hà Nội	-	-	-	42,780,000,000	42,780,000,000	42,780,000,000
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành (3)	102,265,593,707	102,265,593,707	136,065,593,707	89,800,000,000	56,000,000,000	56,000,000,000
Phát hành trái phiếu						
Ngân Hàng BIDV- CN Ba Đình (4)	159,735,519,126	159,735,519,126	1,312,286,249	-	158,423,232,877	158,423,232,877
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí (5)	197,395,044,336	197,395,044,336	197,395,044,336	-	-	-
Vay dài hạn	1,342,916,837,935	1,342,916,837,935	360,058,606,636	584,712,165,356	1,567,570,396,655	1,567,570,396,655
- Dưới 60 tháng						
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành (3)	14,934,406,293	14,934,406,293	56,000,000,000	204,000,000,000	162,934,406,293	162,934,406,293
Ngân hàng Bản Việt- CN Thăng Long (2)	-	-	-	184,547,026,128	184,547,026,128	184,547,026,128
Phát hành trái phiếu						
Ngân hàng TNHH Indovina- Trung tâm Kinh Doanh (6)	500,000,000,000	500,000,000,000	-	-	500,000,000,000	500,000,000,000
Công ty Cổ phần chứng khoán MB (7)	238,496,288,210	238,496,288,210	879,170,401	-	237,617,117,809	237,617,117,809
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí (5)	-	-	2,363,636,363	196,165,139,228	193,801,502,865	193,801,502,865
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB (8)	292,460,655,738	292,460,655,738	4,790,312,178	-	287,670,343,560	287,670,343,560
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB (9)	297,025,487,694	297,025,487,694	296,025,487,694	-	1,000,000,000	1,000,000,000
Tổng	2,028,457,485,376	2,028,457,485,376	898,723,151,271	1,109,572,102,267	2,239,306,436,372	2,239,306,436,372

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

- (1) Hợp đồng thấu chi tài khoản số 1535/2018/HDDTC/BVB005 với ngân hàng TMCP Bảo Việt – CN Sở Giao dịch ngày 08/11/2018. Hạn mức thấu chi 195.000.000.000 đồng. Thời hạn thấu chi: từ ngày 08/11/2018 đến 08/11/2019. Mục đích rút vốn: Phục vụ SXKD.
- (2) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0108/03817/TDTL-PN ngày 6/7/2017 của Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Thăng Long; Số tiền vay tối đa là 420.000.000.000 đồng; phương thức nhận tiền vay theo từng lần; Mục đích vay: Đầu tư xây dựng dự án và bù đắp một phần tiền sử dụng đất của dự án: "Phần cao tầng - Tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza"; Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày bên vay nhận nợ lần đầu; Lãi suất: Theo từng giấy nhận nợ tại thời điểm giải ngân.
- (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) Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2018/HĐMTP/HPX với Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – CN Ba Đình ngày 21/11/2018 về việc trái phiếu đáo hạn tháng 11 năm 2019 của công ty CPĐT Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 1.600.000 trái phiếu tương ứng 160.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 1.600.000 tương ứng 160.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định là 10%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là 23/02/2019.
- (5) Hợp đồng đại lý phát hành Trái phiếu doanh nghiệp số 115/2018/PSI-HPX với Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí ngày 17/10/2018 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 04 năm 2020 của công ty CPĐT Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 2.000.000 trái phiếu tương ứng 200.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 2.000.000 tương ứng 200.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định là 11%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là 18/04/2019.
- (6) 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.
- (7) 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.

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

(8) 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.

(9) 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)

5.19 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2018	1,500,000,000,000	335,950,000,000	238,527,808,665	14,215,202,459	2,088,693,011,124
Tăng vốn từ chia cổ tức	224,999,850,000		(224,999,850,000)		-
Tăng vốn từ thặng dư	274,963,200,000	(274,963,200,000)			-
Lãi trong năm	-	-	471,291,382,099	(4,145,458)	471,287,236,641
Trích lập các quỹ 2017	-	-	(6,631,661,968)		(6,631,661,968)
Thù lao hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2018	-	-	(4,467,764,723)		(4,467,764,723)
Tăng do thay đổi cơ cấu vốn	-	-	31,290,346,862		31,290,346,862
Điều chỉnh khác	-	-	(2,595,382,412)		(2,595,382,412)
Số dư tại 31/12/2018	1,999,963,050,000	60,986,800,000	502,414,878,523	14,211,057,001	2,577,575,785,524
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	-	-	122,132,030,353	5,120,269,233	127,252,299,586
Trích lập các quỹ 2018	-	-	(11,941,116,131)		(11,941,116,131)
Thù lao hội đồng quản trị, Ban kiểm lữ kể đến Quý III năm 2019	-	-	(7,170,000,000)	-	(7,170,000,000)
Tăng do thành lập công ty con	-	-	-	30,000,000,000	30,000,000,000
Số dư tại 30/09/2019	1,999,963,050,000	60,986,800,000	605,435,792,745	49,331,326,234	2,715,716,968,979

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

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	30/09/2019 VND	01/01/2019 VND
Đỗ Quý Hải	800,753,980,000	800,753,980,000
Chu Thị Lương	159,997,200,000	159,997,200,000
Vietnam Enterprise Investments LTD	174,542,400,000	174,542,400,000
Đối tượng khác	864,669,470,000	864,669,470,000
Tổng	1,999,963,050,000	1,999,963,050,000

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

	9 Tháng đầu năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	1,999,963,050,000	1,500,000,000,000
Vốn góp tăng trong năm	-	499,963,050,000
Vốn góp tại cuối năm	1,999,963,050,000	1,999,963,050,000
Cổ tức đã chia	-	224,999,850,000
Phân phối các quỹ	11,941,116,131	6,631,661,968

d. Cổ phiếu

	30/09/2019 Cổ phiếu	01/01/2019 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	199,996,305	199,996,305
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	199,996,305	199,996,305
Cổ phiếu phổ thông	199,996,305	199,996,305
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	199,996,305	199,996,305
Cổ phiếu phổ thông	199,996,305	199,996,305
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10,000	10,000

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

5.20 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý III năm 2019 VND	Quý III năm 2018 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	368,542,117,020	1,083,251,480
Doanh thu hoạt động khác	111,494,213,276	24,180,004,246
Tổng cộng	480,036,330,296	25,263,255,726

5.21 Giá vốn hàng bán

	Quý III năm 2019 VND	Quý III năm 2018 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	336,313,803,469	837,464,869
Giá vốn hoạt động khác	64,051,578,098	3,193,621,065
Tổng cộng	400,365,381,567	4,031,085,934

5.22 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III năm 2019 VND	Quý III năm 2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,405,553,610	6,526,184,748
Lãi bán các khoản đầu tư	-	-
Tổng cộng	1,405,553,610	6,526,184,748

5.23 Chi phí tài chính

	Quý III năm 2019 VND	Quý III năm 2018 VND
Lãi tiền vay	6,092,678,842	1,643,898,626
Chi phí tài chính khác	4,048,794,963	-
Tổng cộng	10,141,473,805	1,643,898,626

5.24 Thu nhập/Chi phí khác

	Quý III năm 2019 VND	Quý III năm 2018 VND
Thu nhập khác	318,162,742	859,382,649
Lãi chậm nộp	332,208,084	245,900
Thu nhập khác	650,370,826	859,628,549
Tổng cộng	1,300,741,652	1,718,257,100
Chi phí khác	391,886,667	475,486,668
Chi phí khấu hao	-	72,779,850
Chi tiền chậm nộp	72,270,266	183,170,340
Chi phí khác	464,156,933	731,436,858
Tổng cộng	1,328,313,866	1,462,873,716
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	186,213,893	128,191,691

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

5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý III năm 2019 VND	Quý III năm 2018 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8,991,944,110	468,244,751
Tổng cộng	8,991,944,110	468,244,751

5.26 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Lũy kế đến Quý III năm 2019 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2018 VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	127,252,299,586	172,187,821,586
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	5,120,269,233	(3,136,509)
Các khoản điều chỉnh giảm	7,170,000,000	16,408,880,854
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty Mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	114,962,030,353	155,782,077,241
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	199,996,305	150,000,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	575	1,039

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 2019 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2018 VND
Giao dịch bán				
Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát	Công ty liên quan của thành viên gia đình của thành viên HĐQT	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	367,055,770	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	21,177,137,944	21,431,435,002
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu phí môi giới	11,044,861,602	
		Phải thu cho thuê mặt bằng	1,163,576,627	

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

		Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	68,413,500	285,573,600
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên kết	Phải thu phí môi giới	11,639,259,843	
		Phải thu phí quảng cáo	368,147,272	
Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát (từ ngày 28 tháng 12 năm 2018)	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Chuyển nhượng cổ phần	680,000,000,000	
		Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	7,407,115,936	
		Phải thu phí từ dịch vụ môi giới	69,014,574,106	

Giao dịch mua

Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát	Công ty liên quan của thành viên gia đình của thành viên HĐQT	Chi phí xây lắp	85,914,817,557	157,785,784,095
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	4,644,291,035
Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty liên quan của thành viên Ban Tổng Giám đốc	Chi phí xây lắp	7,224,163,817	
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty thuộc sở hữu của thành viên Hội đồng Quản trị	Chi phí xây lắp		7,386,049,185
Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị Đường Sắt	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Chi phí xây lắp		1,653,159,625
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên kết	Phải trả mua sản thương mại		
Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát (từ ngày 28 tháng 12 năm 2018)	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải trả mua sắm tài sản, dịch vụ	10,077,394,157	

Giao dịch phải thu khác

Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên kết	Chuyển tiền ký quỹ	5,670,000,000
------------------------------	------------------	--------------------	---------------

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế đến Quý III năm 2019 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2018 VND
Ban Giám đốc và HĐQT, BKS	Lương, thù lao	10,936,598,742	7,234,909,279

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

Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/09/2019 VND	01/01/2019 VND
Phải thu khách hàng Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu tiền bất động sản	23,522,221,297	241,270,508,305
		Phí dịch vụ phải thu	45,554,639,715	5,698,399,741
		Phải thu tiền thuê mặt bằng	25,249,503,443	20,016,649,711
		Tiền điện nước	35,979,724	
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á		Phải thu tiền thuê mặt bằng văn phòng		331,665,201
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT			
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu từ tiền cung cấp dịch vụ	709,515,379	
Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát	Công ty liên quan của thành viên gia đình của thành viên HĐQT	Phải thu từ tiền cung cấp dịch vụ	233,220,725	500,892,339
Tổng cộng			95,305,080,283	267,818,115,297
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ tòa nhà	28,520,000	28,520,000
Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Trả trước tiền mua tài sản, dịch vụ	30,936,283,555	
Tổng cộng			30,964,803,555	28,520,000
Các khoản phải thu khác				
Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu theo biên bản thỏa thuận		605,000,000,000
		Phí dịch vụ phải thu	564,543,567	564,543,567
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Tiền phí dịch vụ	1,965,790,000	
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên kết	Chuyển tiền ký quỹ	5,670,000,000	
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu theo biên bản thỏa thuận	16,355,465,698	16,355,465,698
Tổng cộng			24,555,799,265	621,920,009,265

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

Phải trả người bán

Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải trả khác	46,200,000	19,851,123
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Tiền phí dịch vụ	953,429,627	5,500,569,599
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty thuộc sở hữu của thành viên Hội đồng Quản trị	Tiền vật liệu xây dựng	8,626,002,544	9,728,989,435
Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát	Công ty liên quan của thành viên gia đình của thành viên HĐQT	Tiền vật liệu xây dựng	36,529,867,855	21,261,363,414
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Tiền phí dịch vụ, thuê mặt bằng, điện nước	318,696,581	
Tổng cộng			46,474,196,607	36,510,773,571

Phải trả ngắn hạn khác

Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Tiền điện	2,112,226	
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Tiền phí dịch vụ	86,634,000	
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên kết	Phải trả ký quỹ, ký cược		20,000,000,000
Tổng cộng			88,746,226	20,000,000,000

Phải trả dài hạn khác

Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả tiền nhận đặt cọc	202,200,220,000	202,200,220,000
Tổng cộng			202,200,220,000	202,200,220,000

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.

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

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 2018 của Công ty đã được kiểm toán.

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kê toán trưởng



Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2019
Tổng Giám đốc



Đoàn Hoà Thuận