

**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 & LUỸ KẾ 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2018**

**Tháng 10 năm 2018**



**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 - 39

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018

TÀI SẢN		MS	TM	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>100</b>		<b>1,919,994,966,419</b>	<b>2,598,889,116,493</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>110</b>	5.1	<b>165,288,791,427</b>	<b>558,152,493,710</b>
1. Tiền		111		83,288,791,427	221,152,493,710
2. Các khoản tương đương tiền		112		82,000,000,000	337,000,000,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>130</b>		<b>609,144,437,338</b>	<b>1,269,907,680,788</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	5.2	87,813,343,821	149,691,628,306
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	5.3	368,572,835,130	703,184,616,910
3. Phải thu ngắn hạn khác		136	5.4	152,758,258,387	456,031,435,572
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		137			(39,000,000,000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>140</b>	5.5	<b>1,061,034,664,377</b>	<b>697,227,812,455</b>
1. Hàng tồn kho		141		1,061,034,664,377	697,227,812,455
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>150</b>		<b>84,527,073,277</b>	<b>73,601,129,540</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn		151	5.11	214,825,464	68,956,840
1. Thuế GTGT được khấu trừ		152		62,952,708,177	52,679,335,684
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		153	5.6	21,359,539,636	20,852,837,016
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>200</b>		<b>4,626,740,049,551</b>	<b>3,977,134,238,738</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>210</b>		<b>351,000,000,000</b>	<b>52,060,870,000</b>
1. Phải thu dài hạn khác		216	5.4	351,000,000,000	52,060,870,000
<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>220</b>		<b>802,014,709,330</b>	<b>727,972,546,717</b>
1. Tài sản cố định hữu hình		221	5.7	739,574,906,380	665,532,743,767
- Nguyên giá		222		767,999,376,428	682,856,531,536
- Giá trị hao mòn lũy kế		223		(28,424,470,048)	(17,323,787,769)
2. Tài sản cố định vô hình		227	5.8	62,439,802,950	62,439,802,950
- Nguyên giá		228		62,469,802,950	62,469,802,950
- Giá trị hao mòn lũy kế		229		(30,000,000)	(30,000,000)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>240</b>		<b>2,549,720,508,254</b>	<b>2,220,600,781,538</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		242	5.9	2,549,720,508,254	2,220,600,781,538
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>250</b>	5.10	<b>578,225,407,325</b>	<b>540,003,762,758</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		252		452,276,946,017	387,923,762,758
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253		125,948,461,308	152,080,000,000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>260</b>		<b>345,779,424,642</b>	<b>436,496,277,725</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn		261	5.11	61,846,167,544	40,000,895,313
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		262		533,257,098	2,595,382,412
3. Lợi thế thương mại		269	5.11	283,400,000,000	393,900,000,000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>		<b>270</b>		<b>6,546,735,015,970</b>	<b>6,576,023,355,231</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018

NGUỒN VỐN		MS	TM	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>C-</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>			
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4,266,947,776,207</b>	<b>4,487,330,344,107</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	244,074,897,621	217,290,366,190
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	582,196,989,442	4,428,153,988
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	33,697,409,510	66,865,846,663
4.	Phải trả người lao động	314		3,665,596,417	2,673,727,615
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	103,416,558,373	112,599,765,178
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	434,701,938,083	1,140,084,201,210
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17		194,632,987,948
8.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		11,735,948,704	5,572,136,736
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2,853,458,438,057</b>	<b>2,743,183,158,579</b>
1.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.13	808,102,881,703	531,483,401,460
2.	Phải trả dài hạn khác	337	5.16	382,399,860,885	543,911,379,296
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	1,659,955,865,622	1,667,788,377,823
4.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		2,999,829,847	-
<b>D-</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2,279,787,239,763</b>	<b>2,088,693,011,124</b>
<b>I-</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.18	<b>2,279,787,239,763</b>	<b>2,088,693,011,124</b>
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1,500,000,000,000	1,500,000,000,000
-	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,500,000,000,000	1,500,000,000,000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		335,950,000,000	335,950,000,000
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		429,625,173,813	238,527,808,665
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		226,718,614,562	3,209,293,581
-	LNST chưa phân phối kỳ này	421b		202,906,559,251	235,318,515,084
4.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		14,212,065,950	14,215,202,459
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440 = 300+400)</b>		<b>440</b>		<b>6,546,735,015,970</b>	<b>6,576,023,355,231</b>

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2018  
 Tổng Giám đốc

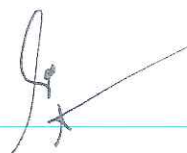


Đoàn Hoà Thuận

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Quý III năm 2018

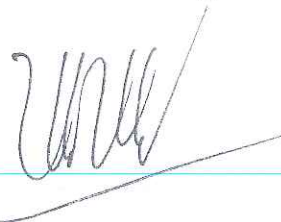
CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý III năm 2018 VND	Luỹ kế đến Quý III năm 2018 VND	Năm 2017 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.19	25,263,255,726	533,000,387,670	1,080,467,398,252
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		25,263,255,726	533,000,387,670	1,080,467,398,252
4. Giá vốn hàng bán	11	5.20	4,031,085,934	476,193,965,188	797,246,871,292
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		21,232,169,792	56,806,422,482	283,220,526,960
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.21	6,526,184,748	245,286,122,744	306,951,473,732
7. Chi phí tài chính	22	5.22	1,643,898,626	21,360,650,909	28,883,470,280
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23				
8. Phân lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		1,643,898,626	21,360,650,909	28,867,153,361
9. Chi phí bán hàng	25		(631,085,132)	243,476,497	162,451,395
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1,252,882,020	7,391,464,080	59,730,666,439
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		21,619,398,388	49,005,364,173	89,490,732,427
12. Thu nhập khác	31	5.23	2,611,090,375	224,578,542,562	412,229,582,941
13. Chi phí khác	32	5.23	859,628,549	1,724,125,521	1,237,218,427
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		731,436,858	2,755,324,842	10,576,879,055
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		128,191,691	(1,031,199,321)	(9,339,660,628)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.24	2,739,282,066	223,547,343,241	402,889,922,313
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		468,244,751	48,892,948,905	80,317,038,920
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		186,777,003	2,466,572,749	(2,595,382,412)
19. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty Mẹ			2,084,260,311	172,187,821,586	325,168,265,805
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	61		2,084,381,371	172,190,958,095	325,182,591,958
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.25	(121,060)	(3,136,509)	(14,326,153)
				1,148	4,022

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2018  
 Tổng Giám đốc



Đoàn Hoà Thuận

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
 (theo phương pháp trực tiếp)  
 Quý III năm 2018

Chỉ tiêu	Mã số	Luỹ kế đến Quý III năm 2018 VNĐ	Năm 2017 VNĐ
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	1,096,942,242,450	1,385,027,112,738
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(781,763,378,068)	(1,482,096,534,480)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(86,527,907,336)	(25,981,271,527)
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(82,587,439,426)	(65,466,913,869)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	841,509,489,865	2,426,991,277,831
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(1,224,551,138,839)	(3,006,652,668,533)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(236,978,131,354)</b>	<b>(768,178,997,840)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(95,286,103,420)	
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	(62,000,000,000)	(430,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	310,000,000,000	100,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(21,600,000,000)	(363,035,864,812)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		703,255,710,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9,135,527,871	276,128,347,762
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>140,304,878,997</b>	<b>286,348,192,950</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		635,950,000,000
2. Tiền thu từ đi vay	33	624,969,614,254	1,355,134,085,266
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(921,160,064,180)	(1,214,282,822,189)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(296,190,449,926)</b>	<b>776,801,263,077</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(392,863,702,283)</b>	<b>294,970,458,187</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>558,152,493,710</b>	<b>263,182,035,523</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>165,288,791,427</b>	<b>558,152,493,710</b>

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2018

Tổng Giám đốc



Đoàn Hoà Thuận

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15/12/2003 và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0500447004 ngày 29 tháng 04 năm 2011; đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 11 tháng 01 năm 2018 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Theo giấy đăng ký doanh nghiệp lần thứ 12 vốn điều lệ của Công ty là 1.500.000.000.000 đồng tương ứng với 150.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

Tên giao dịch Quốc tế là HAI PHAT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY. Tên viết tắt là: HAI PHAT INVEST

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội.

Số lao động bình quân trong kỳ: 175 người.

**Công ty con được hợp nhất**

Công ty Cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 4201213767 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 28/8/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 4 (bốn) ngày 15/12/2016. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 482.500 cổ phần tương ứng 48.250.000.000 đồng (Bốn tám tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), chiếm 77,2% vốn điều lệ.

Vốn điều lệ : 62.500.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: 24N Hoàng Hoa Thám, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản.

Vốn chủ sở hữu của Công ty thực góp đến thời điểm 30/09/2018 là 62.490.186.020 đồng. Trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 48.250.000.000 đồng, chiếm 77,2%.

Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH Hai thành viên trở lên số 4201728653 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 28/02/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 3 (ba) ngày 24/09/2018. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 169.500.000.000 đồng (Một trăm sáu chín tỷ đồng), chiếm 75% vốn điều lệ.

Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh: 226.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: Khu Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản.

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

Vốn chủ sở hữu của Công ty thực góp đến thời điểm 30/09/2018 là 169.500.000.000 đồng. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 169.500.000.000 đồng, chiếm 100%.

Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH một thành viên số 0107997443 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/9/2017. Đăng ký thay đổi lần thứ 2 (hai) ngày 17/08/2018 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp

Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh: 720.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội.

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản.

Vốn chủ sở hữu của Công ty thực góp đến thời điểm 30/09/2018 là 705.298.893.381 đồng.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2018 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty các con gồm: Công ty Cổ phần Thương mại địa ốc Bình Minh; Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang; Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn.

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

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ;
- Xây lắp đường dây và trạm điện đến 35KV, xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Du lịch sinh thái và các dịch vụ phục vụ khách du lịch;
- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ thương mại tổng hợp;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm từ gỗ, chế biến lâm sản (trừ loại Nhà nước cấm);
- Sản xuất và kinh doanh các thiết bị điện;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Kinh doanh vận tải bằng ô tô; Vận tải khách theo tuyến cố định; Vận tải khách bằng taxi; Vận tải khách theo hợp đồng; Vận tải khách du lịch, vận tải hàng;

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ: Chủ đầu tư xây dựng bất động sản để bán và cho thuê.



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

**1.3 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30/09/2018, Công ty có các công ty con và liên kết như sau:

	<b>Hoạt động chính</b>	<b>Tỷ lệ góp vốn</b>	<b>Tỷ lệ biểu quyết</b>
<b>Công ty con</b>			
Công ty CP TM Địa ốc Bình Minh	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	77,2%	77,2%
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	75%	75%
Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	100%	100%
<b>Công ty liên kết</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông A	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	35%	35%
Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	38,7%	38,7%
Công ty Cổ phần Địa Ốc S.E.A Thuận Phước	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	21%	21%
Công ty TNHH BT Hà Đông	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	50%	50%

**1.4. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

**2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**Kỳ kế toán/Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành.

**Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty sử dụng hình thức kế toán: Nhật ký chung.

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

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất gồm Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất quý III kết thúc ngày 30/09/2018 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính quý III kết thúc ngày 30/09/2018 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, công ty các con của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là Công ty Cổ phần Thương mại địa ốc Bình Minh; Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang; Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn)

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

#### Khoản tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

#### **Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

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

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

#### Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

#### Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi các công ty này bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào các công ty này (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư). Mức trích lập dự phòng tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế theo hướng dẫn tại Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013.

Đối với các khoản đầu tư khác, việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

#### Nguyên tắc Kế toán giao dịch hợp đồng hợp tác kinh doanh

Trường hợp BCC quy định chia lợi nhuận sau thuế

BCC chia lợi nhuận sau thuế thường là BCC dưới hình thức hoạt động đồng kiểm soát hoặc do một bên kiểm soát. Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế.

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, trường hợp này mặc dù hình thức pháp lý của hợp đồng là BCC nhưng bản chất của hợp đồng là thuê tài sản. Trường hợp này, bên kế toán và quyết toán thuế thực chất là bên có quyền điều hành và chi phối hoạt động của BCC, phải áp dụng phương pháp kế toán thuê tài sản cho hợp đồng, ghi nhận khoản phải trả cho các bên khác là chi phí để xác định kết quả kinh doanh trong kỳ.

#### Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản Nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả

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

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác. Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

#### Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

#### Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình, vô hình và thuê tài chính

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013.

##### a. Nguyên tắc kế toán

#### Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

#### Tài sản cố định vô hình

- Tài sản vô hình của Công ty là phần mềm kế toán.

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

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

- Quyền sử dụng đất: là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ...

Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

#### b. Phương pháp khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà xưởng, vật kiến trúc	8 – 20
Máy móc, thiết bị	5 - 20
Phương tiện vận tải	6 - 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03- 05
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 10

Tài sản cố định vô hình bao gồm giá trị quyền sử dụng đất thuê và phần mềm máy tính. Giá trị Quyền sử dụng đất thuê được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian sử dụng đất. Phần mềm máy tính được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian là 3 năm. Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, khấu hao được thể hiện theo phương pháp đường thẳng.

#### Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước dài hạn liên quan đến công cụ và dụng cụ được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian 2 đến 3 năm.

#### Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của công ty bao gồm các khoản chi phí sau:

Chi phí xây dựng bất động sản sử dụng cho nhiều mục đích (làm văn phòng, cho thuê hoặc để bán, ví dụ như tòa nhà chung cư hỗn hợp) thì Công ty tập hợp chi phí phát sinh liên quan trực tiếp tới việc đầu tư xây dựng trên tài khoản “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang”. Khi công trình, dự án Hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng, kế toán căn cứ cách thức sử dụng tài sản trong thực tế để kết chuyển chi phí đầu tư xây dựng phù hợp với bản chất của từng loại tài sản.

Chi phí xây dựng, sửa chữa các tài sản của Công ty. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

có định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán : gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Chi phí phải trả bao gồm: Chi phí phí dịch vụ, chi phí công trình.

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

*Doanh thu bất động sản là các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:*

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Công ty ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

*Doanh thu bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:*

- (a) Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- (b) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (c) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- (d) Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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

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

*Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:*

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán;

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

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

#### **Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- Hàng bán bị trả lại: do vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi nhận theo nguyên tắc:

- Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính : ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo.
- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính : ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

#### **Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Công ty đang xác định đơn giá vốn cho 1m2 bất động sản căn cứ trên đơn giá tạm tính dựa vào tổng chi phí các hạng mục đã được quyết toán cộng giá trị các hợp đồng của các hạng mục chưa được nghiệm thu quyết toán chia tổng phần diện tích xây dựng có thể bán hoặc cho thuê.

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

-Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:

- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Lỗ đầu tư chứng khoán : Được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết và chưa niêm yết trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách.

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

- Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.



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

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

- Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 20% trên thu nhập chịu thuế.

#### **Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

#### **Các bên liên quan**

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ, các Công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

#### **Báo cáo 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

---

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

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.

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG 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

	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
Tiền mặt	22,297,646,597	760,891,043
Tiền gửi ngân hàng	60,991,144,830	220,391,602,667
Các khoản tương đương tiền	82,000,000,000	337,000,000,000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng (*)	82,000,000,000	337,000,000,000
<b>Tổng</b>	<b>165,288,791,427</b>	<b>558,152,493,710</b>

(\*) Các hợp đồng tiền gửi dưới 3 tháng tại các Ngân hàng

Hợp đồng tiền gửi Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Sở giao dịch số 003/22062018/SGD/HDTG-DAUTUHAIPHAT ngày 22/06/2018, số tiền 22.000.000.000 đồng, kỳ hạn 1 tháng. Hợp đồng được thế chấp cho hợp đồng xây dựng số 02/2018/HĐBT với Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở Giao dịch.

Hợp đồng tiền gửi Ngân hàng TMCP Bản Việt – Chi nhánh Thăng Long số 0083/HĐTG-VCCB-Chi nhánh Thăng Long-2017 ngày 04/12/2017, số tiền 20.000.000.000 đồng, kỳ hạn 1 tháng.

Hợp đồng tiền gửi Ngân hàng TMCP Bản Việt – Chi nhánh Thăng Long số 0084/HĐTG-VCCB-Chi nhánh Thăng Long-2017 ngày 04/12/2017, số tiền 20.000.000.000 đồng, kỳ hạn 1 tháng.

Hợp đồng tiền gửi Ngân hàng TMCP Bản Việt – Chi nhánh Thăng Long số 010/HĐTG-VCCB-Chi nhánh Thăng Long-2018 ngày 18/05/2018, số tiền 20.000.000.000 đồng, kỳ hạn 1 tháng.

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

**5.2 Phải thu khách hàng**

	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>87,813,343,821</b>	<b>149,691,628,306</b>
Công ty cổ phần Bất Động Sản Hải Phát	30,976,291,976	13,517,397,717
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á		86,971,970,909
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân		8,592,881,550
Các khách hàng khác	56,837,051,845	40,609,378,130
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan</i>		
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	156,000,000	156,000,000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	10,731,525,085	8,548,980,600
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á		86,971,970,909
<b>Tổng</b>	<b>87,813,343,821</b>	<b>149,691,628,306</b>

**5.3 Trả trước cho người bán**

	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>368,572,835,130</b>	<b>703,184,616,910</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Việt	103,108,250,000	225,466,527,436
Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát.	12,656,737,355	81,295,153,329
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	59,255,914,467	130,178,628,000
Các khách hàng khác	193,551,933,308	266,244,308,145
<i>Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan</i>		
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	12,656,737,355	81,295,153,329
Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn UHY	799,359,000	
Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng H.P.T	180,000,000	
<b>Tổng</b>	<b>368,572,835,130</b>	<b>703,184,616,910</b>

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

**5.4 Phải thu khác**

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>152,758,258,387</b>	-	<b>456,031,435,572</b>	<b>(39,000,000,000)</b>
- Ký cược, ký quỹ	10,008,000,000	-	80,047,000,000	-
- Tạm ứng	142,448,993,709	-	147,494,410,560	-
- Phải thu khác	301,264,678	-	228,490,025,012	(39,000,000,000)
<i>Công ty CPĐT Hạ</i>				
<i>Tầng- Kinh Doanh Đô</i>			49,000,000,000	(39,000,000,000)
<i>Thị</i>				
<i>Phạm Văn Định</i>		-	96,095,260,000	-
<i>Đình Thế Quỳnh</i>		-	28,428,000,000	-
<i>Công ty cổ phần Bất</i>				
<i>Động Sản Hải Phát</i>			1,415,426,012	-
<i>Công ty Cổ phần đầu tư</i>				
<i>và Xây dựng Thương</i>			37,200,000,000	-
<i>mại Thành Nhân</i>		-		-
<i>Phải thu đối tượng khác</i>	301,264,678	-	16,351,339,000	-
<b>Dài hạn</b>	<b>351,000,000,000</b>	-	<b>52,060,870,000</b>	-
- Phải thu khác	351,000,000,000	-	52,060,870,000	-
<i>Công ty CP Vietinco (1)</i>	21,000,000,000	-	21,000,000,000	-
<i>Xi nghiệp Xây dựng tư</i>	30,000,000,000	-	30,000,000,000	-
<i>nhân số 1 (2)</i>				
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn</i>				
<i>Thương mại Dịch vụ Địa</i>	300,000,000,000			
<i>ốc Hoàng Quân (3)</i>				
<i>Phải thu đối tượng khác</i>	-		1,060,870,000	-
<b>Tổng</b>	<b>503,758,258,387</b>	-	<b>508,092,305,572</b>	<b>(39,000,000,000)</b>

Đơn vị tính: VND

(1) Theo thỏa thuận hợp tác đầu tư số 523/2010/TT-HTĐT ngày 15/12/2010 về việc “góp vốn thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Nam Quốc lộ 32.

(2) Chuyển tiền hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 173/HĐ-HTĐT về việc góp vốn thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh Công trình có chức năng hỗn hợp Đại Thanh, huyện Thanh Trì, Hà Nội, ngày 06/05/2010.

Hợp đồng số 31/2011/HĐ-CNQGVĐT chuyển nhượng quyền góp vốn (tỷ lệ góp 55%) đầu tư vào “Dự án dự án đầu tư, kinh doanh Công trình có chức năng hỗn hợp Đại Thanh, huyện Thanh Trì, Hà Nội”,

(3) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 215/HTĐT/2018 ngày 29/05/2018 về việc “ hợp tác góp vốn đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né”

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

5.5 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Chi phí SX KDDD	1,004,757,468,401	-	696,997,432,601	-
Hàng hóa	56,277,195,976	-	230,379,854	-
<b>Tổng</b>	<b>1,061,034,664,377</b>	<b>-</b>	<b>697,227,812,455</b>	<b>-</b>
Chi phí SX KDDD gồm				
Dự án An Hưng (The Pride)	-	-	-	-
Dự án Tân Tây Đô (1)	37,271,058,353	-	23,303,623,700	-
Dự án Vạn Phúc (2)	19,726,522,760	-	44,459,530,378	-
Dự án Phú Lương (3)	547,808,632,329	-	272,048,749,464	-
Dự án Trâu Quỳ (4)	298,068,488,948	-	258,104,927,836	-
Dự án Côn Tân Lập (5)	66,395,307,180	-	59,846,497,000	-
Dự án khác	35,487,458,831	-	39,234,104,223	-

(1) Dự án Tân Tây Đô: Thực hiện theo Quyết định số 2346/QĐ – UBND ngày 12/07/2008 của UBND Tỉnh Hà Tây (nay là TP Hà Nội) về việc cho phép sử dụng 219.113,6 m<sup>2</sup> đất trong số 140 ha đất đô thị ở xã Tân Lập, huyện Đan Phượng đã được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 42/2007/NQ – CP ngày 31/7/2007 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Tân Lập. Công ty nhận chuyển nhượng 16.072,065 m<sup>2</sup> đất để thực hiện dự án theo Hợp đồng số 01/2010/HĐCN-CT ngày 02/02/2010 của Công ty Cổ phần xây dựng và dịch vụ thương mại Tuấn Quỳnh. Tổng dự toán xây dựng 3 tòa nhà CT2A, CT2B, HHB là 1.174.508.340.000 đồng.

(2) Dự án Vạn Phúc: Quyết định 2382/QĐ-UBND ngày 17/5/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất (để thực hiện dự án đầu tư) xây dựng cơ sở thương mại, dịch vụ đối với diện tích 7.192 m<sup>2</sup> đất tại dự án làng nghề lụa Vạn Phúc, quận Hà Đông, TP Hà Nội. Dự án thuê đất 50 năm kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá, gồm các ô đất CUTM1, CUTM2, CUTM3, CUTM4, CUTM5, CUTM6. Công trình đã thi công xong tổng giá trị quyết toán là 156.542.331.000 đồng.

(3) Dự án Phú Lương: Bao gồm các chi phí đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 196/HĐHTĐT/HP-TV ngày 27/11/2015, theo đó Công ty hợp tác với liên doanh Trung Việt - Sông Đà 2 - Hồng Quang (“Liên doanh”) để được khai thác đầu tư trên khu đất thuộc Dự án Khu đô thị mới Phú Lương, với tổng diện tích khoảng 53.095 m<sup>2</sup>. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 38/2016/HĐCQSDĐ/HP-TV ngày 30/03/2016 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Việt (Đại diện liên danh) về việc mua 19.705 m<sup>2</sup> đất gồm: 24 đất biệt thự (BT-12; BT13-03 đến BT13-25); 7 lô liên kề (Từ LK-31 đến LK-37). Công ty đã nhận giao mặt bằng số 112/BBBGMB/2016 ngày 31/3/2016. Dự án được thế chấp vay theo hợp đồng vay vốn số 97/2015/HĐTH/IVBTL-HP ngày 14/12/2015 của Ngân hàng TNHH INDOVINA - chi nhánh Thiên Long.

(4) Quyết định số 8126/QĐ-UBND ngày 23/11/2017 của UBND thành phố Hà Nội, về việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại ô đất từ TT14 đến

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

TT19 thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm. Tổng diện tích 13.147,9m<sup>2</sup>. Dự án được thế chấp vay theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0142/2017/HĐTDTDH-PN/SHB.111500 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội ngày 18/12/2017.

(5) Dự án 8.110,8 m<sup>2</sup> đất thuộc Dự án đầu tư Khu đất thương mại TM1-Dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; dự án bao gồm 2 tầng hầm và 19 tầng nổi.

**5.6 Thuế và các khoản phải thu nhà nước**

**Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**

	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
Thuế TNDN tạm nộp (*)	21,359,539,636	20,852,837,016

(\*) Tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền và doanh thu này chưa phải tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm.



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

5.7 Tăng giảm 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>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2018	663,295,979,884	316,661,037	17,682,658,182	1,561,232,433	682,856,531,536
Tăng trong kỳ	83,938,951,393	185,000,000	4,626,636,364	107,536,364	88,858,124,121
Mua trong kỳ	83,938,951,393	185,000,000	4,626,636,364	107,536,364	88,858,124,121
Giảm trong kỳ	-	31,742,856	3,606,400,000	77,136,373	3,715,279,229
Thanh lý, nhượng bán	-	31,742,856	3,606,400,000	77,136,373	3,715,279,229
Số dư tại 30/09/2018	747,234,931,277	469,918,181	18,702,894,546	1,591,632,424	767,999,376,428
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2018	9,808,125,139	297,772,141	5,817,369,290	1,400,521,199	17,323,787,769
Tăng trong kỳ	11,078,228,632	65,776,866	2,410,643,555	81,756,900	13,636,405,953
Khấu hao trong kỳ	11,078,228,632	65,776,866	2,410,643,555	81,756,900	13,636,405,953
Giảm trong kỳ	-	31,742,856	2,426,844,445	77,136,373	2,535,723,674
Thanh lý, nhượng bán	-	31,742,856	2,426,844,445	77,136,373	2,535,723,674
Số dư tại 30/09/2018	20,886,353,771	331,806,151	5,801,168,400	1,405,141,726	28,424,470,048
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2018	653,487,854,745	18,888,896	11,865,288,892	160,711,234	665,532,743,767
Tại 30/09/2018	726,348,577,506	138,112,030	12,901,726,146	186,490,698	739,574,906,380



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

5.8 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2018	62,439,802,950	30,000,000	62,469,802,950
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư tại 30/09/2018	62,439,802,950	30,000,000	62,469,802,950
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2018	0	30,000,000	30,000,000
Tăng trong kỳ	-	-	-
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư tại 30/09/2018	-	30,000,000	30,000,000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2018	62,439,802,950	-	62,439,802,950
Tại 30/09/2018	62,439,802,950	-	62,439,802,950

5.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2,549,720,508,254	2,549,720,508,254	2,220,600,781,538	2,220,600,781,538
Dự án nhà ở xã hội Phú Lãm (1)	873,864,997,232	873,864,997,232	1,043,440,759,156	1,043,440,759,156
Dự án Hải Phát Plaza (2)	1,675,855,511,022	1,675,855,511,022	1,172,683,267,549	1,172,683,267,549
Dự án Còn Tân Lập		-	4,476,754,833	4,476,754,833
Tổng	2,549,720,508,254	2,549,720,508,254	2,220,600,781,538	2,220,600,781,538

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

(1) Dự án NOXH Phú Lãm: Quyết định số 7112/QĐ-UBND ngày 24/12/2015 của UBND TP Hà Nội về việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát sử dụng 45.122 m<sup>2</sup> đất tại phường Phú Lãm, quận Hà Đông để thực hiện dự án xây dựng Khu nhà ở xã hội Phú Lãm. Dự án bao gồm 5 toà CT1 đến CT5, tổng mức đầu tư là 1.758.689.656.000 đồng. Dự án được thế chấp vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016-HĐTDDA/NHCT322-HP của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhuệ.

(2) Dự án Hải Phát Plaza: Quyết định số 3923/QĐ-UBND ngày 18/7/2016 của UBND TP Hà Nội về việc giao 35.893 m<sup>2</sup> đất tại phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza. Dự án bao gồm: 1 khu nhà hỗn hợp 25 tầng và 3 tầng hầm; 8 căn biệt thự 3 tầng có tum thang; 39 nhà liền kề 3 tầng có tum thang. Tổng dự toán công trình là 1.731.087.744.000 đồng. Dự án thế chấp 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 và Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2017-HDDCVDAĐDT/NHCT106-HPI ngày 27/05/2017 với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP Hà Nội.

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

5.10 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	TỶ LỆ		30/09/2018		01/01/2018		Đơn vị tính: VND
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			452,276,946,017	452,276,946,017	387,923,762,758	387,923,762,758	
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	35.00%	35.00%	53,190,220,173	53,190,220,173	49,641,463,364	49,641,463,364	
Tổng công ty XDCT GT 5	38.68%	38.68%	304,591,480,056	304,591,480,056	303,967,686,159	303,967,686,159	
Công ty TNHH Phát triển Địa Ốc Hải Phong					34,314,613,235	34,314,613,235	
Công ty CP Địa ốc S.E.A Thuận Phước	21%	21%	79,772,141,947	79,772,141,947			
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	14,723,103,841	14,723,103,841			
Đầu tư vào đơn vị khác			125,948,461,308	125,948,461,308	152,080,000,000	152,080,000,000	
Công ty TNHH Phát triển Địa Ốc Hải Phong	10%	10%	10,868,461,308	10,868,461,308			
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	
Công ty CP Địa ốc S.E.A Thuận Phước				-	37,000,000,000	37,000,000,000	
<b>Tổng</b>			<b>578,225,407,325</b>	<b>578,225,407,325</b>	<b>540,003,762,758</b>	<b>540,003,762,758</b>	

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

**5.11 Chi phí trả trước, Lợi thế thương mại**

	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>214,825,464</b>	<b>68,956,840</b>
Chi phí CCDC	66,476,584	24,401,240
Chi phí khác	148,348,880	44,555,600
<b>Dài hạn</b>	<b>61,846,167,544</b>	<b>40,000,895,313</b>
Chi phí CCDC	1,181,498,705	909,158,362
Phí môi giới BĐS	40,385,931,017	37,841,736,951
Chi phí tư vấn, quảng cáo	12,959,643,733	1,250,000,000
Chi phí khác	7,319,094,089	
<b>Tổng</b>	<b>62,060,993,008</b>	<b>40,069,852,153</b>

**Lợi thế thương mại**

	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang(*)	283,400,000,000	393,900,000,000
<b>Tổng</b>	<b>283,400,000,000</b>	<b>393,900,000,000</b>

(\*) Lợi thế thương mại phát sinh từ khoản mua toàn bộ vốn góp 169.500.000.000 đồng tại Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang với giá trị là 483.200.0000.000 đồng, được phân bổ trong 10 năm.

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

5.12 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	244,074,897,621	244,074,897,621	217,290,366,190	217,290,366,190
<i>Phải trả người bán</i>	244,074,897,621	244,074,897,621	217,290,366,190	217,290,366,190
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	20,727,912,082	20,727,912,082	20,051,811,000	20,051,811,000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hải Phát	13,294,498,873	13,294,498,873	13,294,498,873	13,294,498,873
Công ty Cổ phần TSQ Techco	19,227,009,074	19,227,009,074	12,171,101,056	12,171,101,056
Công ty TNHH An Quý Hưng	11,899,759,678	11,899,759,678	13,340,210,577	13,340,210,577
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	43,880,000	43,880,000	13,034,242,556	13,034,242,556
Các khách hàng khác	178,881,837,914	178,881,837,914	145,398,502,128	145,398,502,128
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan</i>				
Công ty TNHH An Quý Hưng	11,899,759,678	11,899,759,678	13,034,242,556	13,034,242,556
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	43,880,000	43,880,000	13,034,242,556	13,034,242,556
<b>b. Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>244,074,897,621</b>	<b>244,074,897,621</b>	<b>217,290,366,190</b>	<b>217,290,366,190</b>

5.13 Người mua trả tiền trước

	30/09/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	582,196,989,442	4,428,153,988
Khách hàng trả tiền trước các căn hộ dự án Phú Lương	532,117,700,603	
Đối tượng khác	50,079,288,839	4,428,153,988
<b>b. Dài hạn</b>	808,102,881,703	531,483,401,460
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ dự án "Hải Phát Plaza"	499,982,669,009	112,510,552,766
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ, kiot dự án "Phú Lãm"	308,120,212,694	418,972,848,694
<b>Tổng</b>	<b>1,390,299,871,145</b>	<b>535,911,555,448</b>

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

**5.14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 30/09/2018
<b>Phải nộp</b>	<b>66,865,846,663</b>	<b>53,044,807,249</b>	<b>86,213,244,402</b>	<b>33,697,409,510</b>
Thuế giá trị gia tăng		593,550,219	593,550,219	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	66,748,871,684	48,892,948,905	82,080,736,806	33,561,083,783
Thuế thu nhập cá nhân	116,974,979	2,473,509,430	2,454,158,682	136,325,727
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		329,180,697	329,180,697	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		755,617,998	755,617,998	-
<b>Phải thu</b>	<b>20,852,837,016</b>	<b>-</b>	<b>506,702,620</b>	<b>21,359,539,636</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20,852,837,016		506,702,620	21,359,539,636

**5.15 Chi phí phải trả**

	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>103,416,558,373</b>	<b>112,599,765,178</b>
Chi phí trích trước dự án An Hưng	99,251,581,875	111,586,754,512
Chi phí phí dịch vụ	4,164,976,498	1,013,010,666
<b>Tổng</b>	<b>103,416,558,373</b>	<b>112,599,765,178</b>

**5.16 Phải trả khác**

	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>434,701,938,083</b>	<b>1,140,084,201,210</b>
Kinh phí công đoàn	936,757,169	881,389,923
Bảo hiểm xã hội	235,403,007	216,721,645
Bảo hiểm y tế	43,640,098	39,459,401
Bảo hiểm thất nghiệp	18,808,981	16,851,269
Các khoản phải trả, phải nộp khác	179,760,883,267	414,270,412,310
<i>Công ty CP dịch vụ &amp; địa ốc Đất Xanh Miền Bắc</i>		<i>145,958,780,000</i>
<i>Công ty Cổ phần Sông Đà - Thăng Long (1)</i>	<i>28,180,465,630</i>	<i>118,480,465,630</i>
<i>Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô</i>	<i>53,644,534,302</i>	<i>12,844,534,302</i>
<i>Phí bảo trì các dự án</i>	<i>91,068,718,350</i>	<i>94,469,209,072</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>6,867,164,985</i>	<i>42,517,423,306</i>
Nhận ký quỹ ký cược (Đặt cọc mua các dự án)	253,706,445,561	724,659,366,662
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan:</i>		
Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương		5,302,959,296
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô	53,644,534,302	12,844,534,302
<b>Dài hạn</b>	<b>382,399,860,885</b>	<b>543,911,379,296</b>
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô (2)	202,200,220,000	202,200,220,000
Công ty CP Bất Động Sản Hải Phát		280,000,000,000
Công ty CP dịch vụ & địa ốc Đất Xanh Miền Bắc(3)	124,166,217,984	

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

Đối tượng khác	56,033,422,901	61,711,159,296
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan:</i>		
Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	13,636,986,776	
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	202,200,220,000	202,200,220,000
<b>Tổng</b>	<b>817,101,798,968</b>	<b>1,683,995,580,506</b>

(1) Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 17/2017/HĐCN ngày 28/9/2017, chuyển nhượng 75% tổng số vốn điều lệ Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang.

(2) 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.

(3) Tiền đặt cọc thực hiện tiếp thị và phân phối độc quyền 300 căn hộ với diện tích 25.928 m<sup>2</sup> thông thủy thuộc Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza theo hợp đồng 362/2016/HĐ TVVPP/HP-ĐXMB.

**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

Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 30/09/2018

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

**5.17 Vay và nợ thuê tài chính**

Vay	30/09/2018		Phát sinh trong kỳ		01/01/2018		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn	-	-	287,419,039,244	482,052,027,192	194,632,987,948	194,632,987,948	
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính	-	-	287,419,039,244	482,052,027,192	194,632,987,948	194,632,987,948	
Vay dài hạn	1,659,955,865,622	1,659,952,365,622	431,275,524,787	439,108,036,988	1,667,788,377,823	1,667,784,877,823	
Công ty Cổ phần chứng khoán MB (1)	240,000,000,000	240,000,000,000	240,000,000,000				
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành (2)	263,904,940,721	263,904,940,721	93,724,949,777	179,955,814,561	350,135,805,505	350,135,805,505	
Ngân hàng Indovina - CN Thiên Long (3)	37,749,956,250	37,749,956,250	-	113,250,018,750	150,999,975,000	150,999,975,000	
Ngân hàng Bản Việt- chi nhánh Thăng Long (4)	369,110,484,328	369,110,484,328	96,750,575,010	-	272,359,909,318	272,359,909,318	
Ngân hàng SHB chi nhánh Hàn Thủyên (5)	163,626,984,323	163,626,984,323	800,000,000	17,562,203,677	180,389,188,000	180,389,188,000	
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	
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) - CN Hà Nội (7)	85,560,000,000	85,560,000,000		128,340,000,000	213,900,000,000	213,900,000,000	
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư P.H	3,500,000				3,500,000		
<b>Tổng</b>	<b>1,659,955,865,622</b>	<b>1,659,952,365,622</b>	<b>718,694,564,031</b>	<b>921,160,064,180</b>	<b>1,862,421,365,771</b>	<b>1,862,417,865,771</b>	

(1) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 01/2018/HĐMT/MB-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.

(2) 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



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

xã hội Phú Lâm, 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 NHNN công bố hàng năm; thời hạn cho vay các khoản nợ là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Hợp đồng thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở số 01/2016/HĐTCDA-NHCT322/HP. Tài sản thế chấp là toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội Phú Lâm, Hà Đông, Hà Nội được xây dựng trên Thửa đất có diện tích 45.122 m<sup>2</sup> tại Phường Phú Lâm, Quận Hà Đông, Hà Nội theo Quyết định giao đất số 7112/QĐ-UBND ngày 24/12/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội và Giấy phép xây dựng số 05/GPXD-SXD do Sở xây dựng Hà Nội cấp ngày 02/02/2016 về việc xây dựng 05 công trình tại Phường Phú Lâm, Quận Hà Đông, Hà Nội.

- (3) Khoản vay theo hợp đồng vay vốn số 97/2015/HĐTH/IVBTL-HP ngày 14/12/2015 của Ngân hàng TNHH INDOVINA - chi nhánh Thiên Long, hạn mức vay tối đa 302.000.000.000 đồng; mục đích của khoản vay được sử dụng để tài trợ một phần vốn góp khu đất 1 thuộc dự án "Khu đô thị mới Phú Lương"; lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10%/năm và có thể thay đổi theo từng thời kỳ; thời hạn 03 năm kể từ ngày giải ngân, thời gian ân hạn là 1 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo được qui định trong Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 97/2015/PL01/IVBTL-HP, bao gồm quyền sử dụng đất và toàn bộ các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác quyền sử dụng tổng cộng 20.561 m<sup>2</sup> đất của 09 thửa đất thuộc Dự án Khu đô thị mới Phú Lương, toàn bộ các khoản lợi ích thu được từ việc kinh doanh, khai thác quyền sử dụng sử dụng 27.295m<sup>2</sup> của các lô đất chuyển nhượng theo thỏa thuận hợp tác đầu tư số 196/TTHTĐT/HP-TV ký ngày 27/11/2015 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Việt.
- (4) 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 giây nhận nợ tại thời điểm giải ngân. Tài sản đảm bảo: Bất động sản tại địa chỉ: Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI402924, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT 07116 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 10/5/2017; giá trị dự án đầu tư xây dựng tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza (Khu xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng).
- (5) Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0142/2017/HĐTDDH-PN/SHB.111500 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội ngày 18/12/2017. Số tiền vay: 250.000.000.000 đồng. Mục đích vay vốn: thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại các ô đất từ TT14 đến TT19 thuộc khu đất giá trị trấn Trâu Quỳ, Huyện Gia Lâm, Hà Nội. Thời hạn vay: 24 tháng kể từ khi giải ngân lần đầu tiên. Lãi suất cho vay: 11,7% với 3 tháng đầu tiên và được điều chỉnh 3 tháng/1 lần. Tài sản đảm bảo: Quyền tài sản phát sinh từ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại các ô đất từ TT14 đến TT19 thuộc Khu đất giá trị trấn Trâu Quỳ, Huyện Gia Lâm. Giá trị định giá: 399.016.000.000 đồng.
- (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 đảo 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.

**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

Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 30/09/2018

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

(7) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2017-HDDCVDADDT/NHCT106-HP1 ngày 27/05/2017 với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP Hà Nội. Số tiền cho vay: 300.000.000.000 đồng; Mục đích vay: thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ và hợp pháp để thực hiện đầu tư Khu nhà thấp tầng - Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza; Thời hạn cho vay: 24 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên; Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ và có thể có điều chỉnh.

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

5.18 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 01/01/2017	750,000,000,000	-	431,802,810,888	96,489,143,636	1,278,291,954,524
Tăng vốn từ chia cổ tức	450,000,000,000	-	(450,000,000,000)	-	-
Tăng vốn từ phát hành thêm	300,000,000,000	335,950,000,000	-	-	635,950,000,000
Lãi trong năm	-	-	325,182,591,958	(14,326,153)	325,168,265,805
Phân phối lợi nhuận hợp tác kinh doanh	-	-	(61,600,000,000)	-	(61,600,000,000)
Trích lập các quỹ 2016	-	-	(5,000,000,000)	-	(5,000,000,000)
Trích lập Quỹ Công ty liên kết	-	-	(2,366,564,388)	-	(2,366,564,388)
Điều chỉnh do bán vốn tại các công ty con hợp nhất đầu năm	-	-	531,818,880	(82,259,615,024)	(81,727,796,144)
Bán vốn tại công ty vẫn nắm quyền kiểm soát	-	-	(22,848,673)	-	(22,848,673)
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>1,500,000,000,000</b>	<b>335,950,000,000</b>	<b>238,527,808,665</b>	<b>14,215,202,459</b>	<b>2,088,693,011,124</b>
<b>Số dư tại 01/01/2018</b>	<b>1,500,000,000,000</b>	<b>335,950,000,000</b>	<b>238,527,808,665</b>	<b>14,215,202,459</b>	<b>2,088,693,011,124</b>
Lãi trong năm	-	-	172,190,958,095	(3,136,509)	172,187,821,586
Trích lập các quỹ 2017	-	-	(6,631,661,968)	-	(6,631,661,968)
Thù lao hội đồng quản trị 9 tháng đầu năm 2018	-	-	(3,117,764,723)	-	(3,117,764,723)
Tăng do thay đổi cơ cấu vốn	-	-	31,251,216,156	-	31,251,216,156
Điều chỉnh khác	-	-	(2,595,382,412)	-	(2,595,382,412)
<b>Số dư tại 30/09/2018</b>	<b>1,500,000,000,000</b>	<b>335,950,000,000</b>	<b>429,625,173,813</b>	<b>14,212,065,950</b>	<b>2,279,787,239,763</b>

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

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
Đỗ Quý Hải	600,576,000,000	600,576,000,000
Đỗ Quý Đường	-	120,000,000,000
Chu Thị Lương	120,000,000,000	120,000,000,000
Công ty Vietnam Enterprise Investments LTD	130,909,100,000	130,909,100,000
Đối tượng khác	648,514,900,000	528,514,900,000
<b>Tổng</b>	<b>1,500,000,000,000</b>	<b>1,500,000,000,000</b>

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

	9 tháng đầu năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	1,500,000,000,000	750,000,000,000
Vốn góp tăng trong năm	-	750,000,000,000
Vốn góp tại cuối năm	1,500,000,000,000	1,500,000,000,000
<b>Cổ tức đã chia</b>	-	450,000,000,000
<b>Phân phối các quỹ</b>	<b>6,631,661,968</b>	<b>5,000,000,000</b>

**d. Cổ phiếu**

	30/09/2018 Cổ phiếu	01/01/2018 Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>150,000,000</b>	<b>150,000,000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>150,000,000</b>	<b>150,000,000</b>
Cổ phiếu phổ thông	150,000,000	150,000,000
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>150,000,000</b>	<b>150,000,000</b>
Cổ phiếu phổ thông	150,000,000	150,000,000
<b>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)</b>	<b>10,000</b>	<b>10,000</b>

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

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

	Quý III năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1,083,251,480	1,021,065,130,745
Doanh thu bán hàng hóa	0	7,811,710,500
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4,842,992,816	
Doanh thu hoạt động khác	19,337,011,430	51,590,557,007
<b>Tổng</b>	<b>25,263,255,726</b>	<b>1,080,467,398,252</b>

**5.20 Giá vốn hàng bán**

	Quý III năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	837,464,869	781,412,701,418
Giá vốn bán hàng hóa	0	7,810,250,400
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2,438,232,086	
Giá vốn hoạt động khác	755,388,979	8,023,919,474
<b>Tổng</b>	<b>4,031,085,934</b>	<b>797,246,871,292</b>

**5.21 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý III năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6,526,184,748	1,984,749,893
Lãi bán các khoản đầu tư		304,966,723,839
<b>Tổng</b>	<b>6,526,184,748</b>	<b>306,951,473,732</b>

**5.22 Chi phí tài chính**

	Quý III năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền vay	1,643,898,626	28,867,153,361
Chi phí tài chính khác	-	16,316,919
<b>Tổng</b>	<b>1,643,898,626</b>	<b>28,883,470,280</b>

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

5.23 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Quý III năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Lãi chậm nộp	859,382,649	1,025,752,491
Thanh lý tài sản	244,444	
Thu nhập khác	1,456	211,465,936
<b>Tổng</b>	<b>859,628,549</b>	<b>1,237,218,427</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí khấu hao	475,486,668	
Chi tiền chậm nộp thuế	72,779,850	5,862,830,389
Chi phí khác	183,170,340	4,714,048,666
<b>Tổng</b>	<b>731,436,858</b>	<b>10,576,879,055</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>128,191,691</b>	<b>(9,339,660,628)</b>

5.24 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý III năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	468,244,751	80,317,038,920
<b>Tổng</b>	<b>468,244,751</b>	<b>80,317,038,920</b>

5.25 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Lũy kế đến Quý III năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU</b>		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	172,187,821,586	325,168,265,805
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	(3,136,509)	(14,326,153)
Các khoản điều chỉnh giảm		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty Mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	172,190,958,095	325,182,591,958
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu) mệnh giá 1.000.000 đồng /cổ phiếu		808,520
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu) quy đổi mệnh giá 10.000 đồng /cổ phiếu	150,000,000	80,852,047
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ/Cổ phiếu)	1,148	4,022

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Thông tin về các bên liên quan

Số dư các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	Đồng kiểm soát	156,000,000	156,000,000
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Công ty liên quan tới Lãnh đạo Công ty	10,731,525,085	8,548,980,600
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên kết		86,971,970,909
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Công ty liên quan của thành viên mật thiết với Lãnh đạo Công ty	12,656,737,355	81,295,153,329
Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn UHY	Đồng kiểm soát	799,359,000	
Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng H.P.T	Đồng kiểm soát	180,000,000	
<b>Phải trả người bán</b>			
Công ty TNHH An Quý Hưng	Đồng kiểm soát	11,899,759,678	13,340,210,577
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Công ty liên quan tới Lãnh đạo Công ty	43,880,000	13,034,242,556
<b>Phải trả khác</b>			
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Đồng kiểm soát	255,844,754,302	215,044,754,302
Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	Công ty liên quan Lãnh đạo Công ty	13,636,986,776	5,302,959,296
<b>Giao dịch các bên liên quan</b>			
<b>Bên liên quan</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>9 tháng đầu năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
Ban Giám đốc và HĐQT, BKS	Lương, thù lao	7,234,909,279	4,646,220,648
<b>Bên liên quan</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>9 tháng đầu năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
<b>Giao dịch mua</b>			
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Mua hàng hóa dịch vụ	4,644,291,035	20,178,460,260
Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	Mua hàng hóa dịch vụ		37,187,254,546
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân	Xây lắp		12,257,317,273
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Xây lắp	157,785,784,095	128,730,604,509
Công ty TNHH An Quý Hưng	Xây lắp	7,386,049,185	
Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị Đường Sắt	Xây lắp	1,653,159,625	
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Chuyển nhượng CP		234,304,854,302
Đỗ Quý Hải	Chuyển nhượng CP		37,765,290,000

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

<i>Giao dịch từ đi vay</i>			
Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	Đi vay		-
	Lãi vay	190,333,583	3,414,218,484
Chu Thị Lương	Đi vay		-
	Lãi vay	433,333,333	6,809,648,416
Trần Hoài Anh	Đi vay		14,701,000,000
	Lãi vay		914,184,394
Trần Thanh Hương	Đi vay		1,300,000,000
	Lãi vay	16,791,667	207,869,887
Đỗ Quý Thành	Đi vay		3,400,000,000
	Lãi vay		701,094,640
Trần Thị Thu Hằng	Đi vay		2,900,000,000
	Lãi vay	22,958,333	22,958,333
Đào Tiến Dũng	Đi vay		
	Lãi vay		847,807,021
Trần Thùy Anh	Đi vay		10,000,000,000
	Lãi vay		387,265,532
Đỗ Quý Đường	Đi vay		14,701,000,000
	Lãi vay		546,078,175
Lê Việt Dũng	Đi vay		5,000,000,000
	Lãi vay		206,122,535
Bùi Thị Hải Yến	Đi vay		9,500,000,000
	Lãi vay	81,250,000	1,496,314,732
<i>Giao dịch phải trả khác</i>			
Trần Hoài Anh	Đi vay		104,349,471,000
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Đi vay		50,000,000,000
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Đi vay	5,000,000,000	35,000,000,000
Lê Tiến Hùng	Đi vay		186,359,170,000
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Đi vay	131,000,000,000	-
Công ty TNHH Đầu tư và dịch vụ Hải Lương	Hợp tác đầu tư	8,955,527,480	
<i>Giao dịch bán</i>			
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Cung cấp dịch vụ	21,431,435,002	24,259,105,183
Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	Cung cấp dịch vụ	667,924,920.0	1,069,848,406
	Bán bất động sản		31,075,000,000
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Cung cấp dịch vụ	285,573,600	2,271,578,925
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Cung cấp dịch vụ		335,363,101
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân	Bán hàng hóa		7,811,710,500
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Bán sản thương mại		77,653,545,456
Đỗ Quý Thành	Chuyển nhượng CP		143,056,000,000
<i>Giao dịch phải thu khác</i>			
Công ty TNHH Phát triển Địa Ốc Hải Phong	Hợp tác đầu tư		300,032,160,000
Công ty TNHH Mỹ nghệ Đức Hồng	Cho vay		750,000,000
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Cho vay		158,000,000,000



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

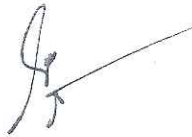
**6.2 Báo cáo bộ phận**

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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty đã được kiểm toán.

Người lập



**Tạ Thị Hoàn**

Kế toán trưởng



**Phạm Huy Thông**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2018

Tổng Giám đốc



**Đoàn Hoà Thuận**