

**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 I NĂM 2020**

**Tháng 04 năm 2020**



**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 2
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	5 - 40





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020

TÀI SẢN	MS	TM	31/03/2020	01/01/2020
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3,937,816,297,011</b>	<b>4,003,659,255,031</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>188,967,838,848</b>	<b>402,944,656,545</b>
1. Tiền	111		142,765,897,870	344,147,642,223
2. Các khoản tương đương tiền	112		46,201,940,978	58,797,014,322
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>198,860,589,235</b>	<b>198,860,589,235</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		198,860,589,235	198,860,589,235
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1,413,023,836,290</b>	<b>1,133,290,472,764</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	426,716,415,121	516,180,592,084
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	81,918,245,760	93,727,289,390
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	25,000,000,000	25,000,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	909,898,076,673	528,891,492,554
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(30,508,901,264)	(30,508,901,264)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.8</b>	<b>2,030,238,423,228</b>	<b>2,160,187,660,693</b>
1. Hàng tồn kho	141		2,030,238,423,228	2,160,187,660,693
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>106,725,609,410</b>	<b>108,375,875,794</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	16,260,592,607	17,773,564,403
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		89,911,411,737	90,602,311,391
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153	5.18	553,605,066	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2,766,968,217,145</b>	<b>2,825,982,204,344</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>769,799,065,276</b>	<b>769,794,065,278</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	769,799,065,276	769,794,065,278
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>128,008,570,514</b>	<b>123,033,624,678</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.11	127,531,086,806	122,883,812,178
- Nguyên giá	222		148,075,214,525	142,350,363,767
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(20,544,127,719)	(19,466,551,589)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.13	477,483,708	149,812,500
- Nguyên giá	228		574,050,000	221,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(96,566,292)	(71,187,500)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.12</b>	<b>834,837,684,018</b>	<b>841,009,362,006</b>
1. Nguyên giá	231		883,993,479,415	883,993,479,415
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(49,155,795,397)	(42,984,117,409)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.14</b>	<b>59,918,538,052</b>	<b>58,867,035,067</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		59,918,538,052	58,867,035,067
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.15</b>	<b>461,247,012,535</b>	<b>519,122,007,433</b>
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		351,167,012,535	404,042,007,433
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		110,080,000,000	115,080,000,000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>513,157,346,750</b>	<b>514,156,109,882</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	20,617,821,003	21,353,872,176
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		6,389,525,747	6,652,237,706
4. Tài sản dài hạn khác	268	5.10	486,150,000,000	486,150,000,000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>6,704,784,514,156</b>	<b>6,829,641,459,375</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/03/2020	01/01/2020
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3,680,419,376,401</b>	<b>3,836,841,692,723</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2,133,277,410,037</b>	<b>2,298,780,887,031</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	313,318,649,885	404,068,684,322
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	286,593,187,463	293,988,199,037
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	165,557,124,772	212,135,727,563
4. Phải trả người lao động	314		8,745,268,739	17,138,534,163
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	342,639,433,010	317,195,044,058
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		6,045,689,858	9,748,964,415
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	143,714,915,566	154,442,142,283
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	851,607,648,409	868,945,426,355
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		15,055,492,335	21,118,164,835
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1,547,141,966,364</b>	<b>1,538,060,805,692</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		4,776,925,056	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	392,834,209,759	391,834,574,677
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	1,146,004,248,359	1,142,699,647,825
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3,526,583,190	3,526,583,190
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3,024,365,137,755</b>	<b>2,992,799,766,652</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.22</b>	<b>3,024,365,137,755</b>	<b>2,992,799,766,652</b>
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		924,835,685,508	893,787,588,711
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		893,181,588,711	489,669,354,221
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		31,654,096,797	404,118,234,490
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		38,579,602,247	38,062,327,941
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>6,704,784,514,156</b>	<b>6,829,641,459,375</b>

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 27 tháng 04 năm 2020



Đoàn Hòa Thuận



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

STT	CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý I năm 2020	Quý I năm 2019
				VND	VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.23	359,913,211,827	334,775,286,546
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.24	122,426,957	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		359,790,784,870	334,775,286,546
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.25	285,453,767,858	284,693,366,083
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		74,337,017,012	50,081,920,463
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.26	62,628,743,235	2,116,711,821
7.	Chi phí tài chính	22	5.27	54,885,750,574	1,129,976,435
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		50,602,307,889	1,129,976,435
8.	Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24			2,310,528
9.	Chi phí bán hàng	25		6,851,325,040	136,361,813
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		29,002,323,840	27,988,947,530
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		46,226,360,793	22,945,657,034
12.	Thu nhập khác	31	5.28	2,861,871,161	105,574,658
13.	Chi phí khác	32	5.28	5,969,696,635	10,900
14.	Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(3,107,825,474)	105,563,758
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50 = 30+40+45)	50		43,118,535,319	23,051,220,792
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.29	8,914,452,257	4,507,386,294
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		262,711,959	533,257,098
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		33,941,371,103	18,010,577,400
19.	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty Mẹ	61		33,422,716,797	17,446,309,126
20.	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		518,654,306	564,268,274
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.30	158	75
22.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 27 tháng 04 năm 2020

Tổng Giám đốc



Đoàn Hòa Thuận



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

STT	CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý I năm 2020 VND	Quý I năm 2019 VND
I.	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1.	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		43,118,535,319	23,051,220,792
2.	<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		8,190,917,152	5,831,638,373
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(62,628,743,235)	(2,116,711,821)
	- Chi phí lãi vay	06		54,885,750,574	1,129,976,435
3.	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		43,566,459,810	27,896,123,779
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(31,675,026,589)	372,623,867,026
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		128,897,734,480	(109,745,280,091)
	- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(152,517,973,617)	89,779,913,294
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2,249,022,969	(11,749,754,867)
	- Tiền lãi vay đã trả	14		(19,891,424,559)	(40,278,558,546)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(25,601,444,971)	(10,410,192,766)
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(6,662,672,500)	(73,000,000)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(61,635,324,978)</b>	<b>318,043,117,829</b>
II.	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản khác	21		(6,689,873,200)	(4,309,791,940)
	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	40,000,000,000
	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(247,790,725,000)	(622,459,743,214)
	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		119,784,755,342	
	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		846,377,403	2,116,711,821
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(133,849,465,455)</b>	<b>(584,652,823,333)</b>
III.	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	30,000,000,000
	Tiền thu từ đi vay	33		6,011,404,802	308,102,223,387
	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(24,503,432,067)	(238,831,642,109)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>(18,492,027,265)</b>	<b>99,270,581,278</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50		<b>(213,976,817,697)</b>	<b>(167,339,124,226)</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>402,944,656,545</b>	<b>415,398,335,863</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	70		<b>188,967,838,848</b>	<b>248,059,211,637</b>

Hà Nội, ngày 27 tháng 04 năm 2020

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Phạm Huy Thông



Đoàn Hòa Thuận



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

**1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2020 là: 157



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

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020, 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 TNHH HP Hospitality Nha Trang ("Công ty HPH Nha Trang")	78	78	Khu dân cư Côn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty TNHH MTV Địa ốc Châu Sơn ("Công ty Châu Sơn")	100	100	Tầng 5, tòa nhà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận ("Công ty Hải Phát – Bình Thuận")	100	100	Tầng 2, tòa nhà Viettel Bình Thuận, đại lộ Hùng Vương, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát ("Công 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
5	Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghi dưỡng IWG	50,5	50,5	Tầng 5, tòa nhà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, quản lý BĐS, Xây dựng nhà
6	Công ty TNHH MTV Địa ốc Đông Đô ("Công ty Đông Đô")	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, phát triển các dự án bất động sản
7	Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	77	77	Tầng 5 nhà CT3 tổ hợp TMDV & CHThe Pride KĐT An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ quản lý vận hành sau đầu tư

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2020, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên danh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 5.15



**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 31 tháng 03 năm 2020. Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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

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

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



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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Bất động sản để bán*

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

*Hàng tồn kho khác*

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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



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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.6 Thuê tài sản**

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

*Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

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

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

*Đầu tư vào liên danh*

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

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



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

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

**3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

**3.14 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể 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 thuận hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**3.20. Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.21 Thông tin theo bộ phận**

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

**3.22 Các bên liên quan**

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

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



**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**

	31/03/2020 VND	01/01/2020 VND
Tiền mặt	21,284,887,945	26,392,197,255
Tiền gửi ngân hàng	121,481,009,925	317,755,444,968
Các khoản tương đương tiền	46,201,940,978	58,797,014,322
<b>Tổng cộng</b>	<b>188,967,838,848</b>	<b>402,944,656,545</b>

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 03 năm 2020 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 2019: từ 5%/năm đến 5,5%/năm).

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

	31/03/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn	198,860,589,235	198,860,589,235	198,860,589,235	198,860,589,235
<b>Tổng cộng</b>	<b>198,860,589,235</b>	<b>198,860,589,235</b>	<b>198,860,589,235</b>	<b>198,860,589,235</b>

Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2020 là khoản tiền gửi tại các ngân hàng, có kỳ hạn 1 năm với lãi suất từ 6,4%/năm đến 7,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019; 6,4%/năm 7,4%/năm).



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

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

	31/03/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	212,035,959,973	242,997,431,329
Phải thu từ chuyển nhượng dự án/vốn góp	150,000,000,000	150,984,755,342
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	31,403,016,990	36,145,490,042
Phải thu từ hoạt động môi giới bất động sản	28,744,959,446	84,551,669,439
Phải thu từ hoạt động khác	4,532,478,712	1,501,245,932
<b>Tổng cộng</b>	<b>426,716,415,121</b>	<b>516,180,592,084</b>
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	383,049,787,100	433,088,060,663
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	43,666,628,021	83,092,531,421

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

	31/03/2020 VND	01/01/2020 VND
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>	<i>81,918,245,760</i>	<i>93,727,289,390</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	12,353,393,095	23,251,747,615
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng công nghiệp Thiên An	16,031,001,600	16,031,001,600
Các khách hàng khác	53,533,851,065	54,444,540,175
<b>Tổng cộng</b>	<b>81,918,245,760</b>	<b>93,727,289,390</b>

**5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/03/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Cho vay ngắn hạn cá nhân	17,000,000,000	17,000,000,000
Cho vay ngắn hạn bên liên quan	8,000,000,000	8,000,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>25,000,000,000</b>	<b>25,000,000,000</b>
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	8,000,000,000	8,000,000,000
(Thuyết minh số 6.1)		



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

**5.6 Phải thu khác**

	<b>31/03/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu theo các thỏa thuận hợp tác đầu tư (i)	606,790,725,000	360,000,000,000
Đặt cọc cho mục đích môi giới và phân phối bất động sản	113,893,316,152	108,936,696,480
Tạm ứng	167,144,645,717	39,584,222,468
Phải thu khác	22,069,389,804	20,370,573,606
<b>Tổng cộng</b>	<b>909,898,076,673</b>	<b>528,891,492,554</b>
<b>Trong đó:</b>		
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	181,113,065,698	32,684,237,131
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu theo các hợp đồng và thỏa thuận hợp tác kinh doanh (ii)	740,362,336,276	740,362,336,278
Ký quỹ thực hiện dự án (iii)	29,436,729,000	29,431,729,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>769,799,065,276</b>	<b>769,794,065,278</b>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2020 bao gồm;

- ▶ Khoản góp vốn 450 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.
- ▶ Khoản góp vốn 11,7 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.
- ▶ Khoản góp vốn 145 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2020 bao gồm;

- ▶ Khoản góp vốn 680 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Nhóm Công ty và ba đối tác doanh nghiệp cho mục đích tìm kiếm cơ hội đầu tư và triển khai một số Dự án bất động sản.
- ▶ Khoản phải thu theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Nhóm Công ty với một doanh nghiệp và một cá nhân liên quan tới các cấu phần của Dự án Khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2020 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 thành phố Cần Thơ.



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

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

	31/03/2020 VND	01/01/2020 VND
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán chưa thu hồi được		
Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1	30,000,000,000	30,000,000,000
Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long	508,901,264	508,901,264
<b>Tổng cộng</b>	<b>30,508,901,264</b>	<b>30,508,901,264</b>

**5.8 Hàng tồn kho**

*Đơn vị tính: VND*

	31/03/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng	998,439,621,612		994,571,850,812	
Bất động sản để bán đã hoàn thành	1,019,179,284,345		1,155,666,513,800	
Hàng tồn kho khác	12,619,517,271		9,949,296,081	
<b>Tổng cộng</b>	<b>2,030,238,423,228</b>	-	<b>2,160,187,660,693</b>	-

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2020, một số tài sản là hàng tồn kho Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội Phú Lãm đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành (Thuyết minh số 5.21).

**5.9 Chi phí trả trước**

	31/03/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>16,260,592,607</b>	<b>17,773,564,403</b>
Thuế TNDN tạm tính 1%	3,519,138,886	3,519,138,886
Phí môi giới BĐS	10,772,136,982	12,000,258,782
Chi phí CCDC	2,705,125,559	2,254,166,735
<b>Tổng cộng</b>	<b>16,260,592,607</b>	<b>17,773,564,403</b>
<b>Dài hạn</b>	<b>20,617,821,003</b>	<b>21,353,872,176</b>
Chi phí CCDC	10,504,199,924	8,639,416,518
Chi phí khác	10,113,621,079	12,714,455,658
<b>Tổng cộng</b>	<b>20,617,821,003</b>	<b>21,353,872,176</b>



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

**5.10 Tài sản dài hạn khác**

Đặt cọc cho mục đích đầu tư dự án	486,150,000,000	486,150,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>486,150,000,000</b>	<b>486,150,000,000</b>

Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2020 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)**

**5.11 Tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng
Số dư tại 01/01/2020	102,240,660,788	16,752,799,958	19,915,386,011	3,441,517,010	142,350,363,767
Tăng trong kỳ	6,545,200,000	-	-	95,935,000	6,641,135,000
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	6,545,200,000	-	-	95,935,000	6,641,135,000
Giảm trong kỳ	-	-	-	916,284,242	916,284,242
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	916,284,242	916,284,242
Số dư tại 31/03/2020	108,785,860,788	16,752,799,958	19,915,386,011	2,621,167,768	148,075,214,525
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2020	4,318,226,686	2,112,893,237	10,951,393,282	2,084,038,384	19,466,551,589
Tăng trong kỳ	891,740,100	288,779,364	653,741,439	159,599,469	1,993,860,372
Khấu hao trong kỳ	891,740,100	288,779,364	653,741,439	159,599,469	1,993,860,372
Giảm trong kỳ	-	-	-	916,284,242	916,284,242
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	916,284,242	916,284,242
Số dư tại 31/03/2020	5,209,966,786	2,401,672,601	11,605,134,721	1,327,353,611	20,544,127,719
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2020	97,922,434,102	14,639,906,721	8,963,992,729	1,357,478,626	122,883,812,178
Tại 31/03/2020	103,575,894,002	14,351,127,357	8,310,251,290	1,293,814,157	127,531,086,806



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

**5.12 Bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

	Quyền sử dụng đất	Máy móc, thiết bị	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2020	63,008,320,914	117,061,385,052	703,923,773,449	883,993,479,415
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2020	63,008,320,914	117,061,385,052	703,923,773,449	883,993,479,415
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2020	1,838,274,377	13,984,408,489	27,161,434,543	42,984,117,409
Tăng trong kỳ	337,859,604	1,903,608,324	3,930,210,060	6,171,677,988
Khấu hao trong kỳ	337,859,604	1,903,608,324	3,930,210,060	6,171,677,988
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2020	2,176,133,981	15,888,016,813	31,091,644,603	49,155,795,397
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2020	61,170,046,537	103,076,976,563	676,762,338,906	841,009,362,006
Tại 31/03/2020	60,832,186,933	101,173,368,239	672,832,128,847	834,837,684,018



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

**5.13 Tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

	<u>Phần mềm</u>	<u>Tổng</u>
Số dư tại 01/01/2020	221,000,000	221,000,000
Tăng trong kỳ	353,050,000	353,050,000
Mua trong kỳ	353,050,000	353,050,000
Số dư tại 31/03/2020	<u>574,050,000</u>	<u>574,050,000</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2020	71,187,500	71,187,500
Tăng trong kỳ	25,378,793	25,378,793
Khấu hao trong kỳ	25,378,793	25,378,793
Số dư tại 31/03/2020	<u>96,566,293</u>	<u>96,566,293</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại 01/01/2020	<u>149,812,500</u>	<u>149,812,500</u>
Tại 31/03/2020	<u>477,483,707</u>	<u>477,483,707</u>

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

*Đơn vị tính: VND*

	<u>31/03/2020</u> VND	<u>01/01/2020</u> VND
Dự án Tây Nam An Khánh	2,710,530,145	2,710,530,145
Dự án Tân Tây Đô	45,822,480,000	45,822,480,000
Các dự án khác	11,385,527,907	10,334,024,922
<b>Tổng cộng</b>	<u>59,918,538,052</u>	<u>58,867,035,067</u>



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

**5.15 Các khoản đầu tư tài chính**

*Đơn vị tính: VND*

	Tỷ lệ		31/03/2020		01/01/2020	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>			<b>351,167,012,535</b>	<b>351,167,012,535</b>	<b>404,042,007,433</b>	<b>404,042,007,433</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	35.0%	35.0%		-	53,874,994,898	53,874,994,898
Tổng công ty XDCT GT 5	38.7%	38.7%	304,090,733,605	304,090,733,605	304,090,733,605	304,090,733,605
Công ty TNHH BT Hà Đông	50.0%	50.0%	47,076,278,930	47,076,278,930	46,076,278,930	46,076,278,930
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>			<b>110,080,000,000</b>	<b>110,080,000,000</b>	<b>115,080,000,000</b>	<b>115,080,000,000</b>
Công ty CP Đầu tư phát triển Hạ tầng và Đô Thị Đường Sắt	10.0%	10.0%		-	5,000,000,000	5,000,000,000
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô	13,76%	13,76%	110,080,000,000	110,080,000,000	110,080,000,000	110,080,000,000
<b>Tổng</b>			<b>461,247,012,535</b>	<b>461,247,012,535</b>	<b>519,122,007,433</b>	<b>519,122,007,433</b>



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

**5.16 Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

	31/03/2020		01/01/2020	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
Phải trả người bán				
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	23,493,115,910	23,493,115,910	23,493,115,910	23,493,115,910
Công ty Cổ phần TSQ Techco	14,332,163,010	14,332,163,010	14,332,163,010	14,332,163,010
Các khách hàng khác	275,493,370,965	275,493,370,965	366,243,405,402	366,243,405,402
<b>Tổng cộng</b>	<b>313,318,649,885</b>	<b>313,318,649,885</b>	<b>404,068,684,322</b>	<b>404,068,684,322</b>
Trong đó				
Phải trả các bên liên quan	10,666,697,391	10,666,697,391	9,457,360,938	9,457,360,938
(Thuyết minh số 6.1)				

**5.17 Người mua trả tiền trước**

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

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/03/2020
	<b>Phải nộp</b>			
Thuế giá trị gia tăng	50,948,274,756	19,241,233,380	51,601,544,748	18,587,963,388
Thuế thu nhập doanh nghiệp	155,728,079,475	9,798,486,057	25,047,839,905	140,478,725,627
Thuế thu nhập cá nhân	5,459,373,332	5,098,408,886	4,067,346,461	6,490,435,757
Các khoản phải nộp Nhà Nước khác	-	499,218,394	499,218,394	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>212,135,727,563</b>	<b>34,637,346,717</b>	<b>81,215,949,508</b>	<b>165,557,124,772</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	553,605,066	553,605,066
<b>Tổng cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>553,605,066</b>	<b>553,605,066</b>



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

**5.19 Chi phí phải trả**

	31/03/2020 VND	01/01/2020 VND
Chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	244,817,533,277	231,684,347,100
Chi phí phí lãi vay	57,182,437,796	24,513,036,062
Chi phí hỗ trợ lãi suất	31,463,134,731	34,185,316,964
Chi phí khác	9,176,327,206	26,812,343,932
<b>Tổng cộng</b>	<b>342,639,433,010</b>	<b>317,195,044,058</b>
Trong đó		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	67,364,867	70,388,199

**5.20 Phải trả khác**

	31/03/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	8,000,749,000	9,895,443,166
Thu chi hộ	24,741,675,000	30,328,275,000
Quỹ bảo trì căn hộ	83,143,588,395	76,150,812,973
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	27,828,903,171	38,067,611,144
<b>Tổng cộng</b>	<b>143,714,915,566</b>	<b>154,442,142,283</b>
Trong đó		
Phải trả ngắn hạn khác	141,764,840,354	153,952,081,364
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	1,950,075,212	490,060,919
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả theo hợp đồng ủy thác đầu tư (i)	202,200,220,000	202,200,220,000
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn	149,908,653,634	149,275,754,677
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	40,725,336,125	40,358,600,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>392,834,209,759</b>	<b>391,834,574,677</b>
Trong đó		
Phải trả dài hạn khác	190,633,989,759	189,634,354,677
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)**

**5.21 Vay**

*Đơn vị tính: VND*

	31/03/2020		Phát sinh trong kỳ		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>851,607,648,409</b>	<b>851,607,648,409</b>	<b>7,144,189,835</b>	<b>24,481,967,781</b>	<b>868,945,426,355</b>	<b>868,945,426,355</b>
Vay Ngân hàng						
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (1)	183,570,429,080	183,570,429,080	1,181,404,802	1,181,967,781	183,570,992,059	183,570,992,059
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (2)	5,659,911,111	5,659,911,111			5,659,911,111	5,659,911,111
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành (3)	63,700,000,000	63,700,000,000		23,300,000,000	87,000,000,000	87,000,000,000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thành Đô	85,857,144	85,857,144			85,857,144	85,857,144
Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Đông Đô (4)	3,219,960,000	3,219,960,000	3,219,960,000			-
Phát hành trái phiếu						
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí (5)	199,760,835,336	199,760,835,336	1,176,431,590		198,584,403,746	198,584,403,746
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB (6)	295,610,655,738	295,610,655,738	1,566,393,443		294,044,262,295	294,044,262,295
Ngân hàng TNHH Indovina- Trung tâm Kinh Doanh (7)	100,000,000,000	100,000,000,000			100,000,000,000	100,000,000,000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>1,146,004,248,359</b>	<b>1,146,004,248,359</b>	<b>3,326,064,820</b>	<b>21,464,286</b>	<b>1,142,699,647,825</b>	<b>1,142,699,647,825</b>
Vay Ngân hàng						
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành (3)	200,000,000	200,000,000			200,000,000	200,000,000
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (2)	45,279,288,889	45,279,288,889			45,279,288,889	45,279,288,889
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thành Đô (4)	479,369,046	479,369,046		21,464,286	500,833,332	500,833,332
Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Đông Đô (4)	1,610,040,000	1,610,040,000	1,610,040,000			-
Phát hành trái phiếu						
Ngân hàng TNHH Indovina- Trung tâm Kinh Doanh (7)	400,000,000,000	400,000,000,000			400,000,000,000	400,000,000,000
Công ty Cổ phần chứng khoán MB (8)	239,063,668,123	239,063,668,123	282,139,738		238,781,528,385	238,781,528,385



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

Công ty Cổ phần Chứng khoán IB (9)	297,686,089,335	297,686,089,335	328,495,898	297,357,593,437	297,357,593,437
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí (10)	161,685,792,966	161,685,792,966	1,105,389,184	160,580,403,782	160,580,403,782
<b>Tổng</b>	<b>1,997,611,896,768</b>	<b>1,997,611,896,768</b>	<b>10,470,254,655</b>	<b>2,011,645,074,180</b>	<b>2,011,645,074,180</b>

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

(2) Vay NH TMCP Bảo Việt – CN Sở Giao Dịch theo HĐTD số 1296-2019-HĐTD1-BVB005 ngày 16/12/2019. Hạn mức vay tối đa 134.000.000.000 đồng. Mục đích bù đắp chi phí đầu giá quyền sử dụng đất đã nộp cho NSNN, đầu tư xây dựng để thực hiện dự án Đầu tư Công trình dịch vụ thương mại tại Khu đất phía Bắc sân bay Tuy Hòa tại phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay 10.64%/năm trong 03 tháng đầu tiên.

(3) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016-HĐTDDA/NHCT322-HP của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhuệ, hạn mức vay tối đa 900.000.000.000 đồng; mục đích khoản vay được sử dụng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp, hợp lý và hợp lệ để thực hiện Dự An: đầu tư khu Nhà ở 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 do NHNN công bố hàng năm; thời hạn cho vay các khoản nợ là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

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

(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 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.



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

(7) 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.

(8) 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.

(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.

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



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

**5.22 Vốn chủ sở hữu**

**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

*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 01/01/2019	1,999,963,050,000	60,986,800,000	502,414,878,523	14,211,057,001	2,577,575,785,524
Lãi trong năm			446,702,265,689	6,264,992,043	452,967,257,732
Trích lập các quỹ 2018			(11,941,116,131)		(11,941,116,131)
Thù lao hội đồng quản trị năm 2018			(932,235,000)		(932,235,000)
Thù lao hội đồng quản trị năm 2019			(6,936,670,000)		(6,936,670,000)
Mua công ty con				1,797,335,898	1,797,335,898
Vốn góp của cổ đông thiểu số vào công ty				30,000,000,000	30,000,000,000
Mua thêm tỷ lệ hiện hữu trong kỳ			(35,519,534,370)		(35,519,534,370)
Chuyển nhượng công ty con				(14,211,057,001)	(14,211,057,001)
Số dư tại 31/12/2019	1,999,963,050,000	60,986,800,000	893,787,588,711	38,062,327,941	2,992,799,766,652
Số dư tại 01/01/2020	1,999,963,050,000	60,986,800,000	893,787,588,711	38,062,327,941	2,992,799,766,652
Lãi trong kỳ	-	-	33,422,716,797	518,654,306	33,941,371,103
Trích lập các quỹ 2019	-	-	(600,000,000)		(600,000,000)
Thù lao hội đồng quản trị năm Quý I năm 2020	-	-	(1,774,620,000)	(1,380,000)	(1,776,000,000)
Số dư tại 31/03/2020	1,999,963,050,000	60,986,800,000	924,835,685,508	38,579,602,247	3,024,365,137,755



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

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu	31/03/2020	01/01/2020
	VND	VND
Vốn góp của cổ đông	1,999,963,050,000	1,999,963,050,000
<b>Cộng</b>	<b>1,999,963,050,000</b>	<b>1,999,963,050,000</b>
c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
	Quý I Năm 2020	Quý I Năm 2019
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	1,999,963,050,000	1,999,963,050,000
Vốn góp tăng trong năm		
Vốn góp tại cuối năm	1,999,963,050,000	1,999,963,050,000
Cổ tức đã chia		
Phân phối các quỹ	600,000,000	11,941,116,131
d. Cổ phiếu		
	31/03/2020	01/01/2020
	Cổ phiếu	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)**

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

	Quý I năm 2020 VND	Quý I năm 2019 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	289,377,125,264	268,279,263,326
Doanh thu hoạt động khác	70,536,086,563	66,496,023,220
<b>Tổng cộng</b>	<b>359,913,211,827</b>	<b>334,775,286,546</b>

**5.24 Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Quý I năm 2020 VND	Quý I năm 2019 VND
Doanh thu hoạt động khác	122,426,957	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>122,426,957</b>	<b>-</b>

**5.25 Giá vốn hàng bán**

	Quý I năm 2020 VND	Quý I năm 2019 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	227,578,930,443	260,193,908,488
Giá vốn hoạt động khác	57,874,837,415	24,499,457,595
<b>Tổng cộng</b>	<b>285,453,767,858</b>	<b>284,693,366,083</b>

**5.26 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý I năm 2020 VND	Quý I năm 2019 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3,378,743,235	1,335,173,129
Lãi bán các khoản đầu tư	59,250,000,000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	781,538,692
<b>Tổng cộng</b>	<b>62,628,743,235</b>	<b>2,116,711,821</b>

**5.27 Chi phí tài chính**

	Quý I năm 2020 VND	Quý I năm 2019 VND
Lãi tiền vay	50,602,307,889	1,129,976,435
Chi phí tài chính khác	4,283,442,685	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>54,885,750,574</b>	<b>1,129,976,435</b>



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

**5.28 Thu nhập/Chi phí khác**

	Quý I năm 2020 VND	Quý I năm 2019 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Lãi chậm nộp	638,401,069	91,460,681
Thu nhập khác	2,223,470,092	14,113,977
<b>Tổng cộng</b>	<b>2,861,871,161</b>	<b>105,574,658</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi tiền chậm nộp	260,010,278	
Chi phí khác	5,709,686,357	10,900
<b>Tổng cộng</b>	<b>5,969,696,635</b>	<b>10,900</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(3,107,825,474)</b>	<b>105,563,758</b>

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

	Quý I năm 2020 VND	Quý I năm 2019 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8,914,452,257	4,507,386,294
<b>Tổng cộng</b>	<b>8,914,452,257</b>	<b>4,507,386,294</b>

**5.30 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Quý I năm 2020 VND	Quý I năm 2019 VND
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	33,941,371,103	18,010,577,400
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	518,654,306	564,268,274
Các khoản điều chỉnh giảm	1,770,000,000	2,382,235,000
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty Mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	31,652,716,797	15,064,074,126
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	199,996,305	199,996,305
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>158</b>	<b>75</b>

**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	Quý I năm 2020 VND	Quý I năm 2019 VND
Giao dịch bán Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản HP Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ môi giới	2,942,735,225	19,396,975,666



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

		Doanh thu từ cung cấp cho thuê, dịch vụ	14,854,796	219,551,684
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Doanh thu từ dịch vụ môi giới	3,631,992,375	
		Phí gửi xe	26,181,818	
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Doanh thu từ dịch vụ môi giới	511,910,057	6,323,253,637
		Doanh thu tiền thuê mặt bằng, phí quản lý vận hành	4,806,284,069	1,458,907,113
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu tiền thuê mặt bằng văn phòng	135,713,953	
Tổng Công ty xây dựng công trình Giao thông 5	Công ty liên kết	Doanh thu tiền thuê mặt bằng văn phòng	44,680,063	
Công ty CP ĐT Phát triển Hạ tầng & Đô thị Đường Sắt	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phí gửi xe	9,818,172	
Giao dịch mua Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản HP Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Tiền mua tài sản, dịch vụ	81,000,000	8,055,610,260
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Tiền điện nước	202,322,280	
		Tiền thuê mặt bằng	825,276,305	
Công ty cổ phần xây dựng số 9	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Tiền điện nước	30,957,120	
Giao dịch phải thu khác Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản HP Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Tiền đặt cọc	145,000,000,000	
Công ty CP Thương Mại Địa Ốc Bình Minh	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Tiền vay	45,000,000	
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Lãi vay	213,333,333	
Công ty CP Đại Đông Á	Công ty liên kết	Tiền ký quỹ	3,228,653,334	
Giao dịch chi phí phải trả Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Tiền điện nước	67,364,867	



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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý I năm 2020 VND	Quý I năm 2019 VND
Ban Giám đốc và HĐQT, BKS	Lương, thù lao	3,475,304,243	4,575,306,028

**Số dư các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31/03/2020 VND	01/01/2020 VND
Phải thu khách hàng Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản HP Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	7,871,982,435	34,767,768,670
		Phải thu từ hoạt động cho thuê	17,328,947,573	18,495,175,703
		Phải thu từ chuyển nhượng BĐS	-	12,169,023,043
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu từ hoạt động cho thuê	-	288,582,462
		Phải thu tiền từ dịch vụ môi giới	766,538,279	270,000,000
Công ty TNHH Một thành viên BEA LEASING	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu từ chuyển nhượng BĐS	4,731,956,266	4,731,956,266
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	4,869,609,772	5,921,136,821
		Phải thu từ hoạt động môi giới	4,795,693,415	4,669,613,782
		Phải thu từ hoạt động cho thuê	2,778,150,288	1,337,331,520
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Phải thu từ hoạt động cho thuê	478,081,923	335,384,324
Tổng Công ty xây dựng công trình Giao thông 5	Công ty liên kết	Phải thu từ hoạt động cho thuê	45,668,070	106,558,830
<b>Tổng cộng</b>			<b>43,666,628,021</b>	<b>83,092,531,421</b>
<b>Phải thu về cho vay</b>				
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Tiền vay	8,000,000,000	8,000,000,000
<b>Tổng cộng</b>			<b>8,000,000,000</b>	<b>8,000,000,000</b>
<b>Các khoản phải thu khác</b>				
Công ty CP Thương Mại Địa Ốc Bình Minh	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Tiền vay	109,600,000	64,600,000
Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản HP Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Tiền đặt cọc	145,000,000,000	



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

		Phải thu khoản chỉ hộ		57,158,100
Công ty CP Đầu tư Đại Đông A	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Chuyển tiền ký quỹ	11,340,000,000	8,111,346,666
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
		Tiền vay	8,000,000,000	8,000,000,000
		Lãi phải thu	308,000,000	95,666,667
<b>Tổng cộng</b>			<b>181,113,065,698</b>	<b>32,684,237,131</b>
<b>Chi phí phải trả</b>				
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Tiền điện nước	67,364,867	70,388,199
<b>Tổng cộng</b>			<b>67,364,867</b>	<b>70,388,199</b>
<b>Phải trả người bán</b>				
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty thuộc sở hữu của thành viên Hội đồng Quản trị	Phải trả tiền vật liệu xây dựng	8,626,002,544	8,626,002,544
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả tiền điện nước	1,844,361,448	714,827,185
Công ty Cổ phần Môi trường và phát triển Đô Thị Hà Nội	Công ty liên quan của thành viên gia đình của thành viên HĐQT	Phải trả phí dịch vụ	9,900,000	9,900,000
Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản HP Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải trả tiền dịch vụ	178,200,000	89,100,000
Công ty cổ phần xây dựng số 9	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Tiền điện nước	8,233,399	17,531,209
<b>Tổng cộng</b>			<b>10,666,697,391</b>	<b>9,457,360,938</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả ký quỹ, ký cược	1,950,075,212	490,060,919
<b>Tổng cộng</b>			<b>1,950,075,212</b>	<b>490,060,919</b>
<b>Phải trả dài hạn khác</b>				
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả tiền nhận đặt cọc	202,200,220,000	202,200,220,000
<b>Tổng cộng</b>			<b>202,200,220,000</b>	<b>202,200,220,000</b>



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

**6.2 Báo cáo bộ phận**

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

**6.3 Thông tin so sánh**

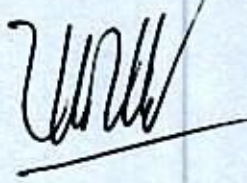
Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty đã được kiểm toán.

Người lập



**Tạ Thị Hoàn**

Kế toán trưởng



**Phạm Huy Thông**

Hà Nội, ngày 27 tháng 04 năm 2020

Tổng Giám đốc



**Đoàn Hòa Thuận**

T.C.P.