

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

*Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2020*

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

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

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

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

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

**Nội dung thông tin công bố (\*):**

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

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

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

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, Ban IR.

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

**CÔNG TY 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 RIÊNG**

**QUÝ III NĂM 2020**

**Tháng 10 năm 2020**



## MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	4
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	5 - 37



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

TÀI SẢN	MS	TM	30/09/2020	01/01/2020
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2,509,143,894,405</b>	<b>2,677,168,511,418</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>190,262,812,888</b>	<b>354,796,374,936</b>
1. Tiền	111		190,262,812,888	301,499,360,614
2. Các khoản tương đương tiền	112			53,297,014,322
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>217,000,263,329</b>	<b>198,860,589,235</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		217,000,263,329	198,860,589,235
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1,145,314,303,120</b>	<b>830,423,010,527</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	338,911,375,909	393,286,729,758
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	139,975,855,935	89,963,890,638
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	696,427,071,276	377,172,390,131
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(30,000,000,000)	(30,000,000,000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>943,500,792,559</b>	<b>1,271,950,298,071</b>
1. Hàng tồn kho	141		943,500,792,559	1,271,950,298,071
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>13,065,722,509</b>	<b>21,138,238,649</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	13,065,722,509	21,138,238,649
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4,267,695,702,011</b>	<b>4,362,152,393,470</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>105,466,065,276</b>	<b>89,794,065,276</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	105,466,065,276	89,794,065,276
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4,248,895,949</b>	<b>6,142,909,202</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	4,248,895,949	6,142,909,202
- Nguyên giá	222		15,759,699,685	18,270,045,745
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11,510,803,736)	(12,127,136,543)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		30,000,000	30,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30,000,000)	(30,000,000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.11</b>	<b>429,119,450,309</b>	<b>437,796,188,156</b>
1. Nguyên giá	231		449,479,257,381	449,479,257,381
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(20,359,807,072)	(11,683,069,225)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.12</b>	<b>8,471,310,114</b>	<b>6,698,994,270</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		8,471,310,114	6,698,994,270
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.13</b>	<b>3,366,850,813,300</b>	<b>3,322,751,033,300</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		3,056,249,534,370	2,805,599,534,370
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		49,476,278,930	402,071,498,930
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		261,125,000,000	115,080,000,000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>353,539,167,063</b>	<b>498,969,203,266</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	19,539,167,063	12,819,203,266
2. Tài sản dài hạn khác	268	5.9	334,000,000,000	486,150,000,000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>6,776,839,596,416</b>	<b>7,039,320,904,888</b>

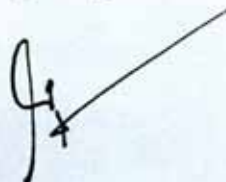


**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/09/2020	01/01/2020
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3,908,690,347,447</b>	<b>4,199,663,464,264</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2,306,728,526,454</b>	<b>2,665,630,075,094</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	301,279,332,597	390,707,885,365
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	157,296,158,710	293,857,841,888
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	72,041,129,159	158,616,452,333
4. Phải trả người lao động	314		3,076,137,392	3,578,732,192
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	219,923,454,540	304,264,838,314
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	678,437,406,897	624,626,590,956
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	842,314,691,599	868,859,569,211
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		32,360,215,560	21,118,164,835
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1,601,961,820,993</b>	<b>1,534,033,389,170</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.18	457,903,271,287	391,834,574,677
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	1,144,058,549,706	1,142,198,814,493
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2,868,149,248,969</b>	<b>2,839,657,440,624</b>
(400 = 410+430)				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.20</b>	<b>2,868,149,248,969</b>	<b>2,839,657,440,624</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2,299,955,060,000	1,999,963,050,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2,299,955,060,000	1,999,963,050,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60,986,800,000	60,986,800,000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		507,207,388,969	778,707,590,624
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		459,566,957,399	479,312,538,547
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		47,640,431,570	299,395,052,077
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>6,776,839,596,416</b>	<b>7,039,320,904,888</b>
(440 = 300+400)				

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2020

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Tổng Giám đốc



Đoàn Hòa Thuận

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

STT	CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý III năm 2020 VND	Quý III năm 2019 VND	Lũy kế đến Quý III năm 2020	Lũy kế đến Quý III năm 2019
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.21	142,103,298,108	570,409,398,976	624,162,434,680	1,596,570,308,708
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		142,103,298,108	570,409,398,976	624,162,434,680	1,596,570,308,708
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.22	101,739,329,826	539,241,396,179	497,389,490,319	1,512,029,672,769
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		40,363,968,282	31,168,002,797	126,772,944,361	84,540,635,939
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.23	5,148,264,304	916,865,014	142,944,602,382	53,553,990,295
7.	Chi phí tài chính	22	5.24	19,191,629,731	10,141,473,805	123,851,471,377	55,768,697,142
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		16,296,888,271	6,092,678,842	113,301,512,466	44,207,899,149
8.	Chi phí bán hàng	25		5,739,255,242	811,157,761	24,793,101,325	6,889,580,181
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		11,591,484,586	18,527,273,686	47,628,040,798	56,365,545,745
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-(25+26))	30		8,989,863,027	2,604,962,559	73,444,933,243	19,070,803,166
11.	Thu nhập khác	31	5.25	3,588,422,154	470,236,804	12,133,070,194	951,112,119
12.	Chi phí khác	32	5.25	3,270,544,923	396,950,629	4,369,418,252	2,078,073,471
13.	Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		317,877,231	73,286,175	7,763,651,942	(1,126,961,352)
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		9,307,740,258	2,678,248,734	81,208,585,185	17,943,841,814
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.26	(5,885,396,373)	535,649,747	28,890,019,854	4,139,048,767
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		15,193,136,631	2,142,598,987	52,318,565,331	13,804,793,047
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2020

Tổng Giám đốc



Đoàn Hòa Thuận



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

CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế đến Quý III	Lũy kế đến Quý III
		năm 2020	năm 2019
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	81,208,585,185	17,943,841,814
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	10,570,751,100	5,858,477,047
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(142,944,602,382)	(53,553,990,295)
- Chi phí lãi vay	06	123,851,471,377	55,768,697,142
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	72,686,205,280	26,017,025,708
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(189,796,780,924)	940,335,912,804
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	331,012,433,694	488,671,770,985
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(4,143,398,925)	159,329,160,175
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1,280,244,897	(39,036,284,783)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(125,267,537,954)	(125,632,975,819)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(80,371,192,224)	(101,903,693,815)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(7,906,572,500)	(5,898,905,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(2,506,598,656)	1,341,882,010,255
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(250,066,063)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(17,452,504,670)	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1,423,908,956,850)	(1,453,626,322,582)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1,307,306,000,000	80,000,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4,752,599,438	2,773,451,603
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(129,302,862,082)	(1,371,102,937,042)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
3. Tiền thu từ đi vay	33	453,049,158,346	318,344,594,216
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(485,773,259,656)	(537,043,712,787)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(32,724,101,310)	(218,699,118,571)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(164,533,562,048)	(247,920,045,358)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	354,796,374,936	410,042,102,868
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	190,262,812,888	162,122,057,510

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2020

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Tổng Giám Đốc



Đoàn Hòa Thuận

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

**1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

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

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

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

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang ("Công ty HPH Nha Trang")	78	78	Khu dân cư Côn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Nha, 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 Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
6	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby ("Công ty Ruby")	100	100	Tầng 5, tòa CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ quản lý vận hành sau đầu tư
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	Kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH MTV Địa Ốc Heritage Việt Nam (" Công ty Heritage Việt Nam")	100	100	Số 9 Lý Thường Kiệt, Phường Phú Nhuận, Thành Phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư
9	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire (" Công ty Sapphire")	100	100	Tầng 5, Tòa B2, Roman Plaza, đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	



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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên danh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 5.13

### **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

#### **2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 5.13. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con kết thúc cùng ngày (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 30 tháng 09 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 riêng 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.

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

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

#### **2.4 Kỳ kế toán năm**

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

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

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



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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, thuê 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 riêng 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 Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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 riêng.

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 riêng.

**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 riêng.

**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 riêng khi phát sinh.

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

**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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)**

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.

*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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Công ty là bên cho 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 riêng. 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 riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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:

Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 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 riêng 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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**3.8 Thuê tài sản (tiếp theo)**

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 riêng 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 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết, liên danh*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

*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 riêng.

*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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**3.12 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.13 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 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.

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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.

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

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.

**3.15 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 riêng.

**3.16 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 riêng.

**3.17 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*

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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

*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.

**3.18 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*

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 riêng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

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.

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

**3.19 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

**3.20 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của 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 Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân được coi là liên quan.

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

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

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

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
Tiền mặt	1,949,162,078	1,200,490,142
Tiền gửi ngân hàng	188,313,650,810	300,298,870,472
Các khoản tương đương tiền	-	53,297,014,322
<b>Tổng cộng</b>	<b>190,262,812,888</b>	<b>354,796,374,936</b>

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

	30/09/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	217,000,263,329	217,000,263,329	198,860,589,235	198,860,589,235
- Tiền gửi có kỳ hạn	217,000,263,329	217,000,263,329	198,860,589,235	198,860,589,235
<b>Tổng cộng</b>	<b>217,000,263,329</b>	<b>217,000,263,329</b>	<b>198,860,589,235</b>	<b>198,860,589,235</b>

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	175,006,136,101	258,070,568,480
Phải thu từ chuyển nhượng dự án/vốn góp	160,293,200,000	130,000,000,000
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản		3,714,915,346
Phải thu từ hoạt động khác	3,612,039,808	1,501,245,932
<b>Tổng cộng</b>	<b>338,911,375,909</b>	<b>393,286,729,758</b>
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	323,838,238,758	373,196,653,879
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	15,073,137,151	20,090,075,879

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

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>139,975,855,935</b>	<b>89,963,890,638</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	12,353,393,095	23,251,747,615
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng công nghiệp Thiên An	16,031,001,600	16,031,001,600
Các khách hàng khác	111,591,461,240	50,681,141,423
<b>Tổng cộng</b>	<b>139,975,855,935</b>	<b>89,963,890,638</b>
Trong đó		
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	-	28,520,000

**5.5 Phải thu khác**

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu theo biên bản thỏa thuận (i)	621,858,956,850	360,000,000,000
Tạm ứng	58,089,440,162	301,482,439
Phải thu khác	16,478,674,264	16,870,907,692
<b>Tổng cộng</b>	<b>696,427,071,276</b>	<b>377,172,390,131</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan 16,355,465,698  
 (Thuyết minh số 6.1)

**Dài hạn**

Phải thu theo các hợp đồng và thỏa thuận hợp tác kinh doanh (ii) 60,362,336,276 60,362,336,276

Ký quỹ thực hiện dự án (iii) 45,103,729,000 29,431,729,000

**Tổng cộng** 105,466,065,276 89,794,065,276

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

- Khoản góp vốn 450 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.
- Khoản góp vốn 26,8 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.
- Khoản góp vốn 145 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2020 là các khoản phải thu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với một doanh nghiệp và một cá nhân liên quan tới các cấu phần của Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm.

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

- Khoản nợ 29,4 tỷ VND 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.
- Khoản nợ 15,6 tỷ VND là tiền ký quỹ theo thỏa thuận ký quỹ số 5856 ngày 13 tháng 11 năm 2019 với Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Thuận để đảm bảo thực hiện dự án Trung tâm Dịch vụ Du lịch Hàm Tiến – Mũi Né tại thành phố Phan Thiết.

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

	30/09/2020 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
<b>Tổng cộng</b>	<b>30,000,000,000</b>	<b>30,000,000,000</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

**5.7 Hàng tồn kho**

*Đơn vị tính: VND*

	30/09/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng	184,416,002,325		115,283,689,417	
Bất động sản để bán đã hoàn thành	759,084,790,234		1,155,666,513,800	
Hàng tồn kho khác			1,000,094,854	
<b>Tổng cộng</b>	<b>943,500,792,559</b>	<b>-</b>	<b>1,271,950,298,071</b>	<b>-</b>

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2020, một số tài sản là hàng tồn kho Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội Phú Lâm 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 5.19).

**5.8 Chi phí trả trước**

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>13,065,722,509</b>	<b>21,138,238,649</b>
Thuế TNDN tạm tính 1%	3,446,831,440	3,519,138,886
Phí môi giới BĐS	9,618,891,069	17,619,099,763
<b>Tổng cộng</b>	<b>13,065,722,509</b>	<b>21,138,238,649</b>
<b>Dài hạn</b>	<b>19,539,167,063</b>	<b>12,819,203,266</b>
Chi phí CCDC	668,193,285	1,638,553,610
Chi phí khác	18,870,973,778	11,180,649,656
<b>Tổng cộng</b>	<b>19,539,167,063</b>	<b>12,819,203,266</b>

**5.9 Tài sản dài hạn khác**

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



---

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Số dư tại ngày 30 tháng 09 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.10 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2020	284,918,181	14,932,974,546	3,052,153,018	18,270,045,745
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Mua trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	1,594,061,818	916,284,242	2,510,346,060
Thanh lý, nhượng bán	-	1,594,061,818	916,284,242	2,510,346,060
Số dư tại 30/09/2020	284,918,181	13,338,912,728	2,135,868,776	15,759,699,685
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2020	284,918,181	9,840,727,870	2,001,490,492	12,127,136,543
Tăng trong kỳ	-	1,482,749,541	411,263,712	1,894,013,253
Khấu hao trong kỳ	-	1,482,749,541	411,263,712	1,894,013,253
Giảm trong kỳ	-	1,594,061,818	916,284,242	2,510,346,060
Thanh lý, nhượng bán	-	1,594,061,818	916,284,242	2,510,346,060
Số dư tại 30/09/2020	284,918,181	9,729,415,593	1,496,469,962	11,510,803,736
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2020	-	5,092,246,676	1,050,662,526	6,142,909,202
Tại ngày 30/09/2020	-	3,609,497,135	639,398,814	4,248,895,949



5.11 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	39,962,576,610	54,466,499,880	355,050,180,891	449,479,257,381
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2020	39,962,576,610	54,466,499,880	355,050,180,891	449,479,257,381
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2020	647,634,029	3,299,547,506	7,735,887,690	11,683,069,225
Tăng trong kỳ	603,099,162	2,723,324,985	5,350,313,700	8,676,737,847
Khấu hao trong kỳ	603,099,162	2,723,324,985	5,350,313,700	8,676,737,847
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2020	1,250,733,191	6,022,872,491	13,086,201,390	20,359,807,072
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2020	39,314,942,581	51,166,952,374	347,314,293,201	437,796,188,156
Tại ngày 30/09/2020	38,711,843,419	48,443,627,389	341,963,979,501	429,119,450,309

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

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

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
Dự án Tây Nam An Khánh	2,710,530,145	2,710,530,145
Các dự án khác	5,760,779,969	3,988,464,125
<b>Tổng cộng</b>	<b>8,471,310,114</b>	<b>6,698,994,270</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.13 Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		30/09/2020		01/01/2020	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>			<b>3,056,249,534,370</b>	<b>3,056,249,534,370</b>	<b>2,805,599,534,370</b>	<b>2,805,599,534,370</b>
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	78%	78%	525,499,534,370	525,499,534,370	525,499,534,370	525,499,534,370
Công ty TNHH MTV Địa Ốc Châu Sơn	100%	100%		-	1,000,000,000,000	1,000,000,000,000
Công ty TNHH MTV Hải Phát- Bình Thuận	100%	100%	600,000,000,000	600,000,000,000	600,000,000,000	600,000,000,000
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát	95,8%	95,8%	680,000,000,000	680,000,000,000	680,000,000,000	680,000,000,000
Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG	50,5%	50,5%	250,000,000	250,000,000	100,000,000	100,000,000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby	100%	100%	1,000,500,000,000	1,000,500,000,000		
Công ty TNHH MTV Địa Ốc Heritage Việt Nam	100%	100%	250,000,000,000	250,000,000,000		
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>			<b>49,476,278,930</b>	<b>49,476,278,930</b>	<b>402,071,498,930</b>	<b>402,071,498,930</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	35%	35%		-	55,750,000,000	55,750,000,000
Tổng công ty XDCT GT 5	38,7%	38,7%		-	300,245,220,000	300,245,220,000
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	49,476,278,930	49,476,278,930	46,076,278,930	46,076,278,930
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>			<b>261,125,000,000</b>	<b>261,125,000,000</b>	<b>115,080,000,000</b>	<b>115,080,000,000</b>
Tổng công ty XDCT GT 5	15,5%	15,5%	101,045,000,000	101,045,000,000		
Công ty CP BĐS Đường Sắt	10%	10%			5,000,000,000	5,000,000,000
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô	17,79%	17,79%	160,080,000,000	160,080,000,000	110,080,000,000	110,080,000,000
<b>Tổng</b>			<b><u>3,366,850,813,300</u></b>	<b><u>3,366,850,813,300</u></b>	<b><u>3,322,751,033,300</u></b>	<b><u>3,322,751,033,300</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

**5.14 Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

	30/09/2020		01/01/2020	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
Phải trả người bán				
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	23,493,115,910	23,493,115,910	23,493,115,910	23,493,115,910
Công ty Cổ phần TSQ Techco	7,677,771,010	7,677,771,010	14,332,163,010	14,332,163,010
Các khách hàng khác	270,108,445,677	270,108,445,677	352,882,606,445	352,882,606,445
<b>Tổng cộng</b>	<b>301,279,332,597</b>	<b>301,279,332,597</b>	<b>390,707,885,365</b>	<b>390,707,885,365</b>
Trong đó				
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	17,280,105,155	17,280,105,155	26,484,665,489	26,484,665,489

**5.15 Người mua trả tiền trước**

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

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	30/09/2020
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	41,826,045,665	24,549,216,968	59,179,016,645	7,196,245,988
Thuế thu nhập doanh nghiệp	116,121,195,241	28,817,712,408	80,371,192,224	64,567,715,425
Thuế thu nhập cá nhân	669,211,427	6,970,994,692	7,363,038,373	277,167,746
Các khoản phải nộp Nhà Nước khác		1,782,933,297	1,782,933,297	
<b>Tổng cộng</b>	<b>158,616,452,333</b>	<b>62,120,857,365</b>	<b>148,696,180,539</b>	<b>72,041,129,159</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

**5.17. Chi phí phải trả**

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
Chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	157,375,569,158	231,684,347,100
Chi phí phí lãi vay	19,446,661,275	24,513,036,062
Chi phí hỗ trợ lãi suất	23,045,987,746	34,185,316,964
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các chi phí khác	20,055,236,361	13,882,138,188
<b>Tổng cộng</b>	<b>219,923,454,540</b>	<b>304,264,838,314</b>

**5.18. Phải trả khác**

	30/09/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i)	539,923,020,514	472,345,906,014
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	7,376,949,000	9,895,443,166
Thu hộ phải trả		24,741,675,000
Quy bảo tri căn hộ	78,752,959,601	86,041,266,928
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	52,384,477,782	31,602,299,848
<b>Tổng cộng</b>	<b>678,437,406,897</b>	<b>624,626,590,956</b>
Trong đó		
Phải trả ngắn hạn khác	95,351,926,174	152,280,684,942
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	583,085,480,723	472,345,906,014
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả theo hợp đồng ủy thác đầu tư		202,200,220,000
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	42,446,324,000	40,358,600,000
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i)	249,700,000,000	
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (ii)	165,756,947,287	149,275,754,677
<b>Tổng cộng</b>	<b>457,903,271,287</b>	<b>391,834,574,677</b>
Trong đó		
Phải trả dài hạn khác	208,203,271,287	189,634,354,677
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	249,700,000,000	202,200,220,000

---

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 09 năm 2020 bao gồm các khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty với các công ty con bao gồm Công ty HPH Nha Trang, Công ty Hải Phát - Bình Thuận, Công ty Châu Sơn và Công ty Ruby, Công ty Heritage Việt Nam.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.19 Vay

Đơn vị tính: VND

	30/09/2020		Phát sinh trong kỳ		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	842,314,691,599	842,314,691,599	459,013,184,335	485,558,061,947	868,859,569,211	868,859,569,211
Vay Ngân hàng						
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (1)	185,074,347,992	185,074,347,992	10,246,658,055	8,743,302,122	183,570,992,059	183,570,992,059
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (2)	14,649,354,500	14,649,354,500	8,989,443,389		5,659,911,111	5,659,911,111
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành (3)	23,000,000,000	23,000,000,000	200,000,000	64,200,000,000	87,000,000,000	87,000,000,000
Ngân hàng Nông Nghiệp Và PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I(4)	31,547,062,374	31,547,062,374	31,547,062,374			-
Phát hành trái phiếu						
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí	-	-	1,415,596,254	200,000,000,000	198,584,403,746	198,584,403,746
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB (5)	297,760,655,738	297,760,655,738	3,716,393,443		294,044,262,295	294,044,262,295
Ngân hàng TNHH Indovina- Trung tâm Kinh Doanh (6)	100,000,000,000	100,000,000,000			100,000,000,000	100,000,000,000
Công ty Cổ phần chứng khoán MB (7)	26,731,048,036	26,731,048,036	239,345,807,861	212,614,759,825		
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí (8)	163,552,222,959	163,552,222,959	163,552,222,959			
Vay dài hạn	1,144,058,549,706	1,144,058,549,706	419,412,362,043	417,552,626,830	1,142,198,814,493	1,142,198,814,493
Vay Ngân hàng						
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành	-	-		200,000,000	200,000,000	200,000,000
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (2)	72,115,325,883	72,115,325,883	35,825,480,383	8,989,443,389	45,279,288,889	45,279,288,889
Phát hành trái phiếu						
Ngân hàng TNHH Indovina- Trung tâm Kinh Doanh (6)	400,000,000,000	400,000,000,000			400,000,000,000	400,000,000,000
Công ty Cổ phần chứng khoán MB	-	-	564,279,476	239,345,807,861	238,781,528,385	238,781,528,385
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB (9)	298,346,690,976	298,346,690,976	989,097,539		297,357,593,437	297,357,593,437
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí	-	-	2,033,504,645	162,613,908,427	160,580,403,782	160,580,403,782
Công ty Cổ phần chứng khoán MB (10)	196,296,532,847	196,296,532,847	200,000,000,000	3,703,467,153		-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Công ty Cổ phần chứng khoán ngân hàng Công thương Việt Nam (11)	177,300,000,000	177,300,000,000	180,000,000,000	2,700,000,000	-
<b>Tổng</b>	<b>1,986,373,241,305</b>	<b>1,986,373,241,305</b>	<b>878,425,546,378</b>	<b>903,110,688,777</b>	<b>2,011,058,383,704</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 (nay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành), hạn mức vay tối đa 900.000.000.000 đồng; mục đích khoản vay được sử dụng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp, hợp lý và hợp lệ để thực hiện Dự Án: đầu tư khu Nhà ở xã hội Phú 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 tín dụng số 1401-LAV-202000520 ngày 19/06/2020 của NH Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội I, hạn mức vay tối đa 80.000.000.000 đồng; mục đích khoản vay bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động kinh doanh; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 8.5% và có thể thay đổi phù hợp với chính sách của ngân hàng tại từng thời điểm; Thời hạn vay không quá 08 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay.

(5) 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 Cổ phần Đầu tư 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.

(6) Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 0112/2017/HĐĐMTP/HaiPhat-IVB với Ngân hàng TNHH Indovina ngày 1/12/2017 về việc Trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu phát hành là: 1.300 trái phiếu tương đương 1.300.000.000.000 đồng. Trong đó, số lượng Trái



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

phiếu phát hành đợt 1 là: 500 Trái phiếu tương đương với 500.000.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,85%/ năm. Kỳ tính lãi là 6 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là 01/06/2018.

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

(8) 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.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

**5.20 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	Tổng
Số dư tại 01/01/2019	1,999,963,050,000	60,986,800,000	492,185,889,678	2,553,135,739,678
Lãi trong năm	-	-	306,331,722,077	306,331,722,077
Thù lao hội đồng quản trị 2018	-	-	(932,235,000)	(932,235,000)
Thù lao hội đồng quản trị 2019	-	-	(6,936,670,000)	(6,936,670,000)
Trích lập các quỹ 2018	-	-	(11,941,116,131)	(11,941,116,131)
<b>Số dư tại 31/12/2019</b>	<b>1,999,963,050,000</b>	<b>60,986,800,000</b>	<b>778,707,590,624</b>	<b>2,839,657,440,624</b>
Số dư tại 01/01/2020	1,999,963,050,000	60,986,800,000	778,707,590,624	2,839,657,440,624
Lãi trong kỳ	-	-	52,318,565,331	52,318,565,331
Tăng vốn từ chia cổ tức bằng cổ phiếu 2018	299,992,010,000	-	(299,992,010,000)	-
Trích lập các quỹ 2019	-	-	(19,148,623,225)	(19,148,623,225)
Thù lao hội đồng quản trị 9 tháng đầu năm 2020	-	-	(4,678,133,761)	(4,678,133,761)
<b>Số dư tại 30/09/2020</b>	<b>2,299,955,060,000</b>	<b>60,986,800,000</b>	<b>507,207,388,969</b>	<b>2,868,149,248,969</b>

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

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

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

	9 tháng đầu năm 2020 VND	9 tháng đầu năm 2019 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1,999,963,050,000	1,999,963,050,000
Vốn góp tại đầu năm	299,992,010,000	
Vốn góp tăng trong năm	2,299,955,060,000	1,999,963,050,000
Vốn góp tại cuối năm	19,148,623,225	11,941,116,131



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

**d. Cổ phiếu**

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

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

	Quý III năm 2020 VND	Quý III năm 2019 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	134,022,676,505	563,008,868,111
Doanh thu hoạt động khác	8,080,621,603	7,400,530,865
<b>Tổng cộng</b>	<b>142,103,298,108</b>	<b>570,409,398,976</b>

**5.22 Giá vốn hàng bán**

	Quý III năm 2020 VND	Quý III năm 2019 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	90,299,680,404	530,780,554,560
Giá vốn hoạt động khác	11,439,649,422	8,460,841,619
<b>Tổng cộng</b>	<b>101,739,329,826</b>	<b>539,241,396,179</b>

**5.23 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý III năm 2020 VND	Quý III năm 2019 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5,148,264,304	916,865,014
<b>Tổng cộng</b>	<b>5,148,264,304</b>	<b>916,865,014</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

**5.24 Chi phí tài chính**

	Quý III năm 2020 VND	Quý III năm 2019 VND
Lãi tiền vay	16,296,888,271	6,092,678,842
Chi phí tài chính khác	2,894,741,460	4,048,794,963
<b>Tổng cộng</b>	<b>19,191,629,731</b>	<b>10,141,473,805</b>

**5.25 Thu nhập/Chi phí khác**

	Quý III năm 2020 VND	Quý III năm 2019 VND
Thu nhập tạm thời từ căn hộ cho thuê	3,217,643,342	
Lãi chậm nộp	215,403,387	318,162,742
Thu nhập khác	155,375,425	152,074,062
<b>Tổng cộng</b>	<b>3,588,422,154</b>	<b>470,236,804</b>
Chi phí khác	3,270,544,923	396,950,629
<b>Tổng cộng</b>	<b>3,270,544,923</b>	<b>396,950,629</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>317,877,231</b>	<b>73,286,175</b>

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

	Quý III năm 2020 VND	Quý III năm 2019 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(5,885,396,373)	535,649,747
<b>Tổng cộng</b>	<b>(5,885,396,373)</b>	<b>535,649,747</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	9 tháng đầu năm 2020 VND	9 tháng đầu năm 2019 VND
<b>Giao dịch bán</b>				
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Phí dịch vụ	1,438,126,660	1,225,936,365
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty thuộc sở hữu của thành viên Hội đồng Quản trị	Cung cấp dịch vụ		117,147,107
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty con	Thanh lý công cụ dụng cụ	8,000,000	16,608,258,047



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Chuyển giao công cụ dụng cụ	14,518,941	
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Chuyển giao công cụ dụng cụ	535,409	
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần	202,200,220,000	66,049,576
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con	Tiền điện nước	605,962,958	
<b>Giao dịch mua</b>				
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	13,107,839,479	11,914,847,555
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Chi phí thuê mặt bằng, điện, nước	16,502,882,844	3,522,644,986
		Chi phí từ cung cấp dịch vụ	747,342,727	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty con	Phí dịch vụ	12,023,034,640	12,741,639,271
<b>Giao dịch phải trả khác</b>				
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	12,950,000,000	190,000,000,000
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	7,600,000,000	
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	50,250,000,000	
Công ty Đông Đô	Công ty con	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	366,600,000,000	
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con	Phải trả khác	97,773,850,000	
			<b>9 tháng đầu năm 2020</b>	<b>9 tháng đầu năm 2019</b>
<b>Bên liên quan</b>			<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>VND</b>
Ban Giám đốc và HĐQT, BKS			Lương, thưởng, thù lao	11,514,451,271
Số dư các bên liên quan				
<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>30/09/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
			<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu khách hàng</b>				
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Phải thu từ chuyển nhượng BĐS	15,073,137,151	15,073,137,151

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu tiền thuê mặt bằng văn phòng		284,982,462
Công ty TNHH Một thành viên BEA LEASING	Công ty có chung thành viên quản lý chủ	Phải thu từ chuyển nhượng BĐS		4,731,956,266
<b>Tổng cộng</b>			<b>15,073,137,151</b>	<b>20,090,075,879</b>

**Trả trước cho người bán ngắn hạn**

Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty con	Phí dịch vụ		28,520,000
<b>Tổng cộng</b>			<b>-</b>	<b>28,520,000</b>

**Các khoản phải thu khác**

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
<b>Tổng cộng</b>			<b>-</b>	<b>16,355,465,698</b>

**Phải trả người bán**

Công ty Châu Sơn	Công ty con	Tiền thuê mặt bằng	4,988,387,867	12,582,191,340
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con	Phí môi giới	4,136,689,818	4,906,330,559
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty thuộc sở hữu của thành viên Hội đồng Quản trị	Phải trả theo BB bù trừ Tiền vật liệu xây dựng	1,288,200,600	8,626,002,544
Công ty Cổ phần Môi trường và phát triển Đô Thị Hà Nội	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ		9,900,000
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty con	Phí dịch vụ	6,866,826,870	360,241,046
<b>Tổng cộng</b>			<b>17,280,105,155</b>	<b>26,484,665,489</b>

**Phải trả ngắn hạn khác**

Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	80,260,558,218	72,661,147,168
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	383,618,788,011	372,684,758,846
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	75,743,674,285	27,000,000,000



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Công ty Ruby	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	300,000,000	
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát	Công ty con	Phải trả khác	43,162,460,209	
<b>Tổng cộng</b>			<b>583,085,480,723</b>	<b>472,345,906,014</b>
<i>Phải trả dài hạn khác</i>				
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
Công ty Heritage Việt Nam	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	249,700,000,000	
<b>Tổng cộng</b>			<b>249,700,000,000</b>	<b>202,200,220,000</b>

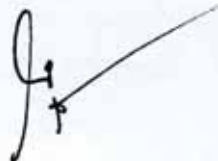
**6.2 Báo cáo bộ phận**

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

**6.3 Thông tin so sánh**

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

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2020

Tổng Giám đốc



Đoàn Hòa Thuận