



HAI PHAT INVEST

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Điện thoại: (+84) 43 2080 666 | Fax: (+84) 43 2080 566

Website: www.haiphat.com.vn

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Số: 537./CBTT-HP Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2019

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

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

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

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

**Nội dung thông tin công bố (\*):**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét năm 2019; Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2019 và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính soát xét giữa niên độ năm 2019 so với Báo cáo tài chính Quý II năm 2019 do Công ty tự lập.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2019 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, VP, HĐQT.

**NGƯỜI ĐƯỢC UQ  
CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**PHẠM HUY THÔNG**

## **Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019



# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 55

001-  
Y  
OUN  
AM  
NH  
H  
T.P.V

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (“Công ty”), tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15 tháng 12 năm 2003. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 4 tháng 12 năm 2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 14 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 1 năm 2019.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) với 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.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch
Ông Lê Tiến Hùng	Phó chủ tịch thường trực
Ông Nguyễn Văn Phương	Phó chủ tịch
Ông Phạm Minh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên độc lập
Ông Hoàng Vệ Dũng	Thành viên độc lập

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Thị Kim Oanh	Trưởng ban
Ông Nguyễn Anh Dũng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hồng Yến	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đoàn Hòa Thuận	Tổng Giám Đốc
Bà Trần Hoài Anh	Phó Tổng Giám Đốc
Ông Lê Việt Dũng	Phó Tổng Giám Đốc
Ông Tạ Phú Cường	Phó Tổng Giám Đốc
Ông Lê Tiến Dũng	Phó Tổng Giám Đốc
Ông Đinh Thế Quỳnh	Phó Tổng Giám Đốc

Bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2019

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đỗ Quý Hải, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty.

Ông Đoàn Hòa Thuận, Tổng Giám đốc, được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy ủy quyền số 31/UQ-HP ngày 24 tháng 7 năm 2018.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 29 tháng 8 năm 2019.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

Số tham chiếu: 61436479/21100598/LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 55, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 29 tháng 8 năm 2019 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính riêng đó vào ngày 4 tháng 3 năm 2019. Ngoài ra, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 cũng đã được doanh nghiệp kiểm toán này soát xét và đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đó vào ngày 27 tháng 8 năm 2018.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Bùi Anh Tuấn  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1067-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.771.970.082.425</b>	<b>5.085.194.488.922</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>167.673.836.084</b>	<b>410.042.102.868</b>
111	1. Tiền		135.293.084.540	348.042.102.868
112	2. Các khoản tương đương tiền		32.380.751.544	62.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>45.000.000.000</b>	<b>45.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		45.000.000.000	45.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>480.403.881.430</b>	<b>1.303.169.682.164</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	284.927.871.888	417.121.996.464
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	130.641.717.543	201.281.183.276
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	64.834.291.999	684.766.502.424
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>2.978.075.203.007</b>	<b>3.249.583.156.765</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.978.075.203.007	3.249.583.156.765
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>100.817.161.904</b>	<b>77.399.547.125</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	100.817.161.904	54.241.371.678
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	1.798.635.811
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác		-	21.359.539.636

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.770.270.226.327</b>	<b>2.526.182.693.348</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>89.794.065.276</b>	<b>60.362.336.276</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	89.794.065.276	60.362.336.276
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>8.275.367.079</b>	<b>9.284.859.446</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	8.275.367.079	9.284.859.446
222	Nguyên giá		18.205.045.745	17.954.979.682
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.929.678.666)	(8.670.120.236)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		30.000.000	30.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(30.000.000)	(30.000.000)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>188.263.547.577</b>	<b>190.908.625.835</b>
231	1. Nguyên giá		198.041.794.609	198.041.794.609
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(9.778.247.032)	(7.133.168.774)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>168.359.940.236</b>	<b>135.157.567.078</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		168.359.940.236	135.157.567.078
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>2.847.816.604.305</b>	<b>1.798.980.531.037</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	2.284.036.893.381	1.240.748.893.381
252	2. Đầu tư vào công ty liên danh, liên kết	16.2	448.699.710.924	431.683.176.348
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.3	115.080.000.000	126.548.461.308
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>467.760.701.854</b>	<b>331.488.773.676</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	1.610.701.854	1.488.773.676
268	2. Tài sản dài hạn khác	11	466.150.000.000	330.000.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.542.240.308.752</b>	<b>7.611.377.182.270</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.994.783.491.145</b>	<b>5.058.241.442.592</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.198.030.554.688</b>	<b>3.262.292.376.161</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	433.074.122.679	373.502.783.512
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	1.230.514.543.339	1.373.588.425.281
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	5.116.076.984	100.997.438.553
314	4. Phải trả người lao động		5.033.941.283	3.351.912.493
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	279.524.713.130	241.454.834.262
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	597.334.195.537	486.104.493.639
320	7. Vay ngắn hạn	21	624.533.996.901	671.736.039.717
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	22	22.898.964.835	11.556.448.704
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.796.752.936.457</b>	<b>1.795.949.066.431</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	239.675.676.000	228.378.669.776
338	2. Vay dài hạn	21	1.557.077.260.457	1.567.570.396.655
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.547.456.817.607</b>	<b>2.553.135.739.678</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>2.547.456.817.607</b>	<b>2.553.135.739.678</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp		1.999.963.050.000	1.999.963.050.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.999.963.050.000	1.999.963.050.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		60.986.800.000	60.986.800.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		486.506.967.607	492.185.889.678
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế/lũy kế đến cuối kỳ trước		480.244.773.547	(374.300.540)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		6.262.194.060	492.560.190.218
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.542.240.308.752</b>	<b>7.611.377.182.270</b>

Tạ Thị Hoàn  
Người lập

Phạm Huy Thông  
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.026.160.909.732	542.960.030.467
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.026.160.909.732	542.960.030.467
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	25	(972.788.276.590)	(510.066.001.196)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		53.372.633.142	32.894.029.271
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	52.637.125.281	238.726.685.304
22	7. Chi phí tài chính	26	(45.627.223.337)	(19.716.752.283)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(38.115.220.307)	(19.716.752.283)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(6.078.422.420)	(9.536.105.842)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(37.838.272.059)	(3.230.390.236)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		16.465.840.607	239.137.466.214
31	11. Thu nhập khác	28	480.875.315	864.496.972
32	12. Chi phí khác	28	(1.681.122.842)	(2.023.887.984)
40	13. Lỗ khác	28	(1.200.247.527)	(1.159.391.012)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		15.265.593.080	237.978.075.202
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	(3.603.399.020)	(47.595.615.040)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		11.662.194.060	190.382.460.162

Tạ Thị Hoàn  
Người lập

Phạm Huy Thông  
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Trình bày lại)
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>15.265.593.080</b>	<b>237.978.075.202</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình	12, 13	3.904.636.688	3.867.889.250
03	Hoàn nhập dự phòng		-	(39.000.000.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	24.2	(52.637.125.281)	(238.782.139.850)
06	Chi phí lãi vay	26	45.627.223.337	19.716.752.283
08	<b>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>12.160.327.824</b>	<b>(16.219.423.115)</b>
09	Giảm các khoản phải thu		777.986.962.907	20.865.803.970
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		271.507.953.758	(53.510.200.155)
11	Tăng các khoản phải trả		113.757.986.126	194.160.294.561
12	Tăng chi phí trả trước		(26.178.052.228)	(15.669.786.063)
14	Tiền lãi vay đã trả		(102.446.822.571)	(23.162.645.727)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(99.539.732.607)	(66.087.439.426)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(4.128.905.000)	(14.818.288.659)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>943.119.718.209</b>	<b>25.558.315.386</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(25.180.184.705)	(20.382.036.391)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		-	55.454.546
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.180.204.534.576)	(109.600.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		80.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		1.855.586.589	2.579.389.161
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(1.123.529.132.692)</b>	<b>(127.347.192.684)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
33	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		299.000.000.000	466.815.552.252
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(360.958.852.301)	(595.731.066.555)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(61.958.852.301)</b>	<b>(128.915.514.303)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(242.368.266.784)</b>	<b>(230.704.391.601)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>410.042.102.868</b>	<b>550.045.195.164</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>5</b>	<b>167.673.836.084</b>	<b>319.340.803.563</b>

Tạ Thị Hoàn  
Người lập

Phạm Huy Thông  
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (“Công ty”), tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15 tháng 12 năm 2003. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 4 tháng 12 năm 2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 14 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 1 năm 2019.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) với 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, tòa 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 6 năm 2019 là: 179 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 175).

107  
DU  
M  
NH  
II  
T.F

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty có 6 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:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty Cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh ("Công ty Bình Minh")	77,20	77,20	24N Hoàng Hoa Thám, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang ("Công ty HPH Nha Trang")	75,00	75,00	Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
3	Công ty TNHH MTV Địa ốc Châu Sơn ("Công ty Châu Sơn")	100,00	100,00	Tầng 5, tòa nhà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận ("Công ty Hải Phát – Bình Thuận")	100,00	100,00	Tầng 2, tòa nhà Viettel Bình Thuận, đại lộ Hùng Vương, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát ("Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát")	95,70	95,80	Tầng 2, tòa nhà CT4, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
6	Công ty TNHH MTV Thiên Bình Minh ("Công ty Thiên Bình Minh")	100,00	100,00	Ấp Hồ Tràm, xã Thuận Phước, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam	Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, du lịch

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên danh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.2.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc cùng ngày (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 29 tháng 8 năm 2019.

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

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 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 riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

#### 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

#### 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 giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ.

#### 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.

*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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**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 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 - 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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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.

11/30/2019 11:51 AM HI H /K

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 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 giữa niên độ 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 ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán 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 giữa niên độ 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, liên danh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

*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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 3 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 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 giữa niên độ.

001  
 Y  
 DU  
 AM  
 INF  
 01  
 -T-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**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 giữa niên độ.

**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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

**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.

*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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

*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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 giữa niên độ.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Hơn nữa, Ban Tổng Giám đốc cũng xác định báo cáo bộ phận của Công ty theo khu vực địa lý được dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

#### 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 TRONG KỲ

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

Công ty Hải Phát – Bình Thuận là một công ty TNHH một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3401181359 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 8 tháng 1 năm 2019. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 600 tỷ VND và Công ty nắm 100% vốn chủ sở hữu. Trong năm 2019, Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty đã góp vốn với số tiền là 376,35 tỷ VND.

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

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

Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0108567242 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 28 tháng 12 năm 2018 và sửa đổi gần nhất là lần thứ nhất do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 18 tháng 3 năm 2019. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 680,18 tỷ VND trong đó Công ty nắm 95,80% tỷ lệ sở hữu. Trong năm 2019, Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty đã góp vốn với số tiền là 666,938 tỷ VND.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Tiền mặt	1.087.760.958	3.732.393.178
Tiền gửi ngân hàng	134.205.323.582	344.309.709.690
Các khoản tương đương tiền	32.380.751.544	62.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>167.673.836.084</u></b>	<b><u>410.042.102.868</u></b>

Các khoản tương đương tiền vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng TMCP, có kỳ hạn 1 tháng với lãi suất từ 5%/năm đến 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2018: từ 5%/năm đến 5,25%/năm).

**6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	<u>45.000.000.000</u>	<u>45.000.000.000</u>	<u>45.000.000.000</u>	<u>45.000.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>45.000.000.000</u></b>	<b><u>45.000.000.000</u></b>	<b><u>45.000.000.000</u></b>	<b><u>45.000.000.000</u></b>

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là khoản tiền gửi tại các ngân hàng, có kỳ hạn 1 năm với lãi suất là 7,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 7,4%/năm).

Hợp đồng tiền gửi này đang được sử dụng để thế chấp cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Hội Sở Chính theo hợp đồng vay số 1535/2018/HĐTC/BVB005 (Thuyết minh số 21).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	249.097.987.513	372.348.117.893
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	5.113.294.872	5.982.684.199
Phải thu từ hoạt động khác	716.589.503	8.791.194.372
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>284.927.871.888</b>	<b>417.121.996.464</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	284.765.662.178	416.289.438.924
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	162.209.710	832.557.540
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu:		
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát</i>	97.302.075.768	246.968.908.046
<i>Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1</i>	30.000.000.000	30.000.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trả trước cho người bán	130.613.197.543	201.281.183.276
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Samcons Việt Nam	18.819.701.590	25.880.218.965
- Liên danh Công ty Cổ phần Thiết bị Xây dựng Sacoform và Công ty Cổ phần TSQ Techco	18.633.180.600	18.633.180.600
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Thiên An	16.031.001.600	12.207.247.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân	5.304.093.249	40.928.302.897
- Các khoản trả trước khác	71.825.220.504	103.632.233.814
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	28.520.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>130.641.717.543</b>	<b>201.281.183.276</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Phải thu theo các biên bản thỏa thuận (i)	-	626.000.000.000
Đặt cọc cho mục đích môi giới bất động sản	37.959.125.000	-
Tạm ứng	1.132.537.029	24.454.327.385
Phải thu khác	25.742.629.970	34.312.175.039
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>64.834.291.999</b>	<b>684.766.502.424</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	-	-
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>25.481.016.009</i>	<i>24.007.573.698</i>
<b>Dài hạn:</b>		
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)	29.431.729.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.794.065.276</b>	<b>60.362.336.276</b>

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

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

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là các khoản phải thu theo các 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 Lâm.

(iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là tiền ký quỹ theo thỏa thuận ký quỹ số 07 và 08 ngày 8 tháng 5 năm 2019 với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Cần Thơ để đảm bảo thực hiện dự án Khu đô thị mới Phường An Bình (bao gồm Khu đất 1 và Khu đất 2) tại quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

**9. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng	1.957.187.252.080	-	3.045.771.998.704	-
Bất động sản để bán đã hoàn thành	1.020.657.571.073	-	203.580.778.207	-
Hàng tồn kho khác	230.379.854	-	230.379.854	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.978.075.203.007</b>	<b>-</b>	<b>3.249.583.156.765</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, một số tài sản là hàng tồn kho của Dự án Hải Phát Plaza, Dự án nhà ở xã hội khu đô thị Phú Lâm và Dự án Khu đô thị Trâu Quỳ đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Bản Việt – Chi nhánh Thăng Long và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành (Thuyết minh số 21).

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ, biệt thự chưa bàn giao	79.793.168.941	49.533.311.417
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ, biệt thự của khách hàng	20.519.666.176	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	504.326.787	4.708.060.261
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>100.817.161.904</b>	<b>54.241.371.678</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	1.610.701.854	1.488.773.676
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.610.701.854</b>	<b>1.488.773.676</b>

**11. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
Đặt cọc cho mục đích đầu tư dự án	466.150.000.000	330.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>466.150.000.000</b>	<b>330.000.000.000</b>

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc 334 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư vào dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.
- ▶ Khoản đặt cọc 132,15 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng (Trình bày lại)</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	381.109.091	14.932.974.546	2.640.896.045	17.954.979.682
Mua trong kỳ	-	-	250.066.063	250.066.063
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	381.109.091	14.932.974.546	2.890.962.108	18.205.045.745
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	209.600.000	3.070.978.182	1.318.033.331	4.598.611.513
<b>Hao mòn lũy kế:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(292.248.488)	(6.927.104.037)	(1.450.767.711)	(8.670.120.236)
Khấu hao trong kỳ	(22.481.820)	(988.499.694)	(248.576.916)	(1.259.558.430)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	(314.730.308)	(7.915.603.731)	(1.699.344.627)	(9.929.678.666)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	88.860.603	8.005.870.509	1.190.128.334	9.284.859.446
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	66.378.783	7.017.370.815	1.191.617.481	8.275.367.079

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng (Trình bày lại)</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	6.940.122.514	27.764.376.323	163.337.295.772	198.041.794.609
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	6.940.122.514	27.764.376.323	163.337.295.772	198.041.794.609
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	-	-
<b>Hao mòn lũy kế:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(609.409.300)	(2.511.781.937)	(4.011.977.537)	(7.133.168.774)
Khấu hao trong kỳ	(69.938.766)	(925.479.210)	(1.649.660.282)	(2.645.078.258)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	(679.348.066)	(3.437.261.147)	(5.661.637.819)	(9.778.247.032)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	6.330.713.214	25.252.594.386	159.325.318.235	190.908.625.835
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	6.260.774.448	24.327.115.176	157.675.657.953	188.263.547.577

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 chủ yếu bao gồm các sàn thương mại và diện tích đỗ xe thuộc các dự án bất động sản của Công ty. Trong đó, một số bất động sản đầu tư đang được làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Công ty tại các ngân hàng TMCP (Thuyết minh số 21).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

**14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 87,7 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 187,6 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp cho mục đích đầu tư dự án Hải Phát Plaza cao tầng và dự án Phú Hải của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 11,4%/năm (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 11,5%/năm) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản và sản xuất của Công ty. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Công ty.

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
Dự án Hải Phát Plaza cao tầng (*)	162.244.029.326	130.418.489.152
Các dự án khác	6.115.910.910	4.739.077.926
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>168.359.940.236</u></b>	<b><u>135.157.567.078</u></b>

(\*) Chủ yếu bao gồm các cầu phần thương mại dịch vụ, trường học, hầm và các hạng mục khác thuộc Dự án Hải Phát Plaza cao tầng.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, một số tài sản là chi phí xây dựng cơ bản dở dang thuộc dự án Hải Phát Plaza cao tầng được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các ngân hàng thương mại như được trình bày tại Thuyết minh số 21.



## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc phòng	Dự Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự Giá trị ghi sổ	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 16.1)					
- Công ty Châu Sơn	709.298.893.381	-	709.298.893.381	-	709.298.893.381
- Công ty ĐT và KD BDS Hải Phát	666.938.000.000	-	666.938.000.000	-	-
- Công ty HPN Nha Trang	483.200.000.000	-	483.200.000.000	-	483.200.000.000
- Công ty Hải Phát – Bình Thuận	376.350.000.000	-	376.350.000.000	-	-
- Công ty Bình Minh	48.250.000.000	-	48.250.000.000	-	48.250.000.000
Đầu tư góp vốn vào công ty liên danh, liên kết (Thuyết minh số 16.2)					
- Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 ("Cienco 5")	300.245.220.000	-	300.245.220.000	-	300.245.220.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á ("Công ty Đại Đông Á")	55.750.000.000	-	55.750.000.000	-	55.750.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc S.E.A Thuận Phước ("Công ty S.E.A Thuận Phước")	48.300.000.000	-	48.300.000.000	-	48.300.000.000
- Công ty TNHH BT Hà Đông	44.404.490.924	-	44.404.490.924	-	27.387.956.348
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.3)					
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức	110.080.000.000	-	110.080.000.000	-	110.080.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Đường sắt	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000
- Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Hải Phong	-	-	11.468.461.308	-	11.468.461.308
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.847.816.604.305</b>	<b>-</b>	<b>2.847.816.604.305</b>	<b>-</b>	<b>1.798.980.531.037</b>

Do chưa có đủ thông tin cần thiết, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này tại ngày 30 tháng 6 năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**16.1 Đầu tư vào công ty con**

Tên đơn vị	Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Ngày 30 tháng 6	Ngày 31 tháng 12
	năm 2019	năm 2018
Công ty Châu Sơn	100	100
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	95,8	-
Công ty HPH Nha Trang	75	75
Công ty Hải Phát – Bình Thuận	100	-
Công ty Bình Minh	77,2	77,2

**16.2 Đầu tư góp vốn vào công ty liên danh, liên kết**

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Ngày 30 tháng 6	Ngày 31 tháng 12	Ngày 30 tháng 6	Ngày 31 tháng 12
	năm 2019	năm 2018	năm 2019	năm 2018
Cienco 5	16.980.520	16.980.520	38,68%	38,68%
Công ty Đại Đông Á	560.000	560.000	35%	35%
Công ty S.E.A Thuận Phước	2.100.000	2.100.000	21%	21%
Công ty TNHH BT Hà Đông	(*)	(*)	50%	50%

(\*) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn.

**16.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Ngày 30 tháng 6	Ngày 31 tháng 12	Ngày 30 tháng 6	Ngày 31 tháng 12
	năm 2019	năm 2018	năm 2019	năm 2018
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức	11.008.000	11.008.000	13,76%	13,76%
Công ty Cổ phần Bất động sản Đường sắt	500.000	500.000	10%	10%
Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Hải Phong (i)	(*)	(*)	-	10%

(\*) Đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.

(i) Vào ngày 30 tháng 5 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Hải Phong cho một cá nhân với giá phí chuyển nhượng là 80 tỷ VND, khoản lãi phát sinh từ giao dịch này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

### 17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Phải trả cho người bán	379.083.941.348	379.083.941.348	337.483.458.532	337.483.458.532	
- Công ty Cổ phần TSQ Techno	64.481.375.828	64.481.375.828	59.705.952.267	59.705.952.267	
- Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long	28.180.465.630	28.180.465.630	-	-	
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Sông Hồng	23.993.115.910	23.993.115.910	25.039.134.058	25.039.134.058	
- Phải trả đối tượng khác	262.428.983.980	262.428.983.980	252.738.372.207	252.738.372.207	
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	53.990.181.331	53.990.181.331	36.019.324.980	36.019.324.980	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>433.074.122.679</b>	<b>433.074.122.679</b>	<b>373.502.783.512</b>	<b>373.502.783.512</b>	

### 17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

## 18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)		Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số phải nộp trong năm	
<b>Phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	-	7.661.609.004	6.861.849.893	799.759.111	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	100.477.848.308	2.763.525.560	99.539.732.607	3.701.641.261	
Thuế thu nhập cá nhân	519.590.245	5.569.075.607	5.473.989.240	614.676.612	
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	-	2.024.497.446	2.024.497.446	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>100.997.438.553</b>	<b>18.018.707.617</b>	<b>113.900.069.186</b>	<b>5.116.076.984</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	198.882.733.268	187.741.877.232
Trích trước chi phí lãi vay	42.003.526.719	24.532.624.657
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	34.487.664.462	24.769.952.520
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các chi phí khác	4.150.788.681	4.410.379.853
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>279.524.713.130</b>	<b>241.454.834.262</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>279.524.713.130</i>	<i>241.264.949.331</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>-</i>	<i>189.884.931</i>

**20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i)	266.050.000.000	76.050.000.000
Phải trả tiền nhận đặt cọc theo hợp đồng cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	98.453.848.431	118.528.387.190
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	82.887.670.632	117.081.344.075
Thu chi hộ	78.715.525.000	42.600.775.000
Quý bảo trì căn hộ	60.274.215.340	95.074.567.060
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	10.952.936.134	36.769.420.314
	<b>597.334.195.537</b>	<b>486.104.493.639</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>311.284.195.537</i>	<i>390.054.493.639</i>
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>286.050.000.000</i>	<i>96.050.000.000</i>
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả theo hợp đồng ủy thác đầu tư	202.200.220.000	202.200.220.000
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	37.475.456.000	26.178.449.776
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>239.675.676.000</b>	<b>228.378.669.776</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác</i>	<i>37.475.456.000</i>	<i>26.178.449.776</i>
<i>Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>202.200.220.000</i>	<i>202.200.220.000</i>

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 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 và Công ty Hải Phát - Bình Thuận theo Biên bản thỏa thuận số 364/HĐQLTK ngày 17 tháng 9 năm 2018 và Biên bản thỏa thuận số 07/HĐQLTK ngày 17 tháng 1 năm 2019.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 21. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	457.312.806.840	457.312.806.840	711.670.257	293.024.446.008	165.000.031.089	165.000.031.089	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 21.1)	56.000.000.000	56.000.000.000	116.000.000.000	67.934.406.293	104.065.593.707	104.065.593.707	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	-	-	196.165.139.228	-	196.165.139.228	196.165.139.228	
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.2)	158.423.232.877	158.423.232.877	880.000.000	-	159.303.232.877	159.303.232.877	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>671.736.039.717</b>	<b>671.736.039.717</b>	<b>313.756.809.485</b>	<b>360.958.852.301</b>	<b>624.533.996.901</b>	<b>624.533.996.901</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	347.481.432.421	347.481.432.421	-	116.000.000.000	231.481.432.421	231.481.432.421	
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.2)	1.220.088.964.234	1.220.088.964.234	301.672.003.030	196.165.139.228	1.325.595.828.036	1.325.595.828.036	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.567.570.396.655</b>	<b>1.567.570.396.655</b>	<b>301.672.003.030</b>	<b>312.165.139.228</b>	<b>1.557.077.260.457</b>	<b>1.557.077.260.457</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VAY** (tiếp theo)

**21.1. Vay ngân hàng**

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng Bảo Việt – Hội sở chính	30.424.446.870	Ngày 8 tháng 11 năm 2019	Lãi suất thả nổi bằng lãi suất của hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng Bảo Việt dùng làm tài sản đảm bảo cộng biên độ 0,7%/năm	(i) Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội – Chi nhánh Hàn Thủy	42.293.855.120	Ngày 19 tháng 12 năm 2019	Lãi suất cho vay là 11,7%/năm với 3 tháng đầu tiên và được điều chỉnh 3 tháng/lần	(ii)
Ngân hàng TMCP Bản Việt – Chi nhánh Thăng Long	92.281.729.099	Ngày 6 tháng 7 năm 2019	11,9%/năm	(iii)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>165.000.031.089</b>			

(i) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là hợp đồng tiền gửi số 004/06112018/SGD/HDTG-HPI, trị giá 45 tỷ VND, ký ngày 6 tháng 11 năm 2018 có kỳ hạn 1 năm với lãi suất là 7,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 7,4%/năm).

(ii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là quyền sử dụng đất của Dự án Khu đô thị Trâu Quỳ.

(iii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại Dự án Hải Phát Plaza cao tầng.



## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.1. Vay ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành	151.000.000.000	Từ ngày 26 tháng 8 năm 2019 đến ngày 26 tháng 3 năm 2021	(iv)	Tài sản đảm bảo
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	34.065.593.707		Lãi suất trong năm đầu tiên là 5% và có thể thay đổi lãi suất cho vay hỗ trợ nhà ở do Ngân hàng Nhà nước công bố hằng năm	
Ngân hàng Bản Việt – Chi nhánh Thăng Long	184.547.026.128	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2020 đến ngày 7 tháng 7 năm 2020	(iii)	
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	70.000.000.000			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>335.547.026.128</b>			
Trong đó:				
Vay dài hạn	231.481.432.421			
Vay dài hạn đến hạn trả	104.065.593.707			

(iv) Tài sản thế chấp cho khoản vay này là một phần Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

#### 21.2. Trái phiếu phát hành

Chi tiết khoản trái phiếu ngắn hạn được trình bày như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Ba Đình	159.303.232.877	Ngày 23 tháng 11 năm 2019	Lãi suất 10%/năm. Kỳ tính lãi 3 tháng/lần	Tài sản đảm bảo
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>159.303.232.877</b>			

(v) Tài sản đảm bảo cho khoản vay trái phiếu này là một số sản trung tâm thương mại tại tòa nhà The Pride thuộc Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và một số cổ phiếu của một cá nhân.



# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 21. VAY (tiếp theo)

### 21.2. Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn được trình bày như sau:

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019 (VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Ngân hàng TNHH Indovina	500.000.000.000	Ngày 1 tháng 12 năm 2020	Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,85%/năm. Kỳ tính lãi là 6 tháng/lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là ngày 1 tháng 6 năm 2018	(vi)
Ngân hàng Cổ phần Dầu khí toàn cầu GP bank	196.165.139.228	Ngày 6 tháng 4 năm 2020	Lãi suất 11%/năm. Kỳ tính lãi 6 tháng một lần. Thời hạn trả lãi lần đầu tiên là ngày 18 tháng 4 năm 2019	(vii)
<i>Trong đó: trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	196.165.139.228			
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	238.185.117.808	Ngày 26 tháng 1 năm 2021	Lãi suất 11%/năm	(viii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB	290.820.307.397	Ngày 10 tháng 12 năm 2020	Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm. Kỳ tính lãi 6 tháng/lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là tháng 6 năm 2019	(ix)
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB	296.590.402.831	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Lãi suất áp dụng cho hai kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm. Kỳ tính lãi trái phiếu là 6 tháng/lần	(x)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.521.760.967.264</b>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	1.325.595.828.036			
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	196.165.139.228			

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 21. VAY (tiếp theo)

### 21.2. Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

- (vi) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là giá trị diện tích đồ xe thuộc dự án The Pride của Công ty Châu Sơn; giá trị quyền sở hữu một số căn hộ thuộc dự án The Pride của Công ty; một số sản thương mại và căn hộ thuộc dự án Tân Tây Đô, xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội và một số cổ phiếu của một cá nhân.
- (vii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này là một số sản trung tâm thương mại của tòa nhà The Pride thuộc Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- (viii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là một số cổ phiếu của các cá nhân.
- (ix) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là một số cổ phiếu của các cá nhân.
- (x) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này là một số căn biệt thự và sản thương mại của Dự án Hải Phát Plaza.

## 22. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Số đầu kỳ	11.556.448.704	5.572.136.736
Trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 23)	11.941.116.131	6.631.661.968
Chi trong kỳ	(598.600.000)	(647.350.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>22.898.964.835</b>	<b>11.556.448.704</b>

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Trình bày lại)	Đơn vị tính: VND
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	1.500.000.000.000	335.950.000.000	231.631.661.968	2.067.581.661.968
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	190.382.460.162	190.382.460.162
- Trích quỹ phúc lợi	-	-	(6.631.661.968)	(6.631.661.968)
- Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	(4.467.764.723)	(4.467.764.723)
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	1.500.000.000.000	335.950.000.000	410.914.695.439	2.246.864.695.439
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.999.963.050.000	60.986.800.000	492.185.889.678	2.553.135.739.678
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	11.662.194.060	11.662.194.060
- Trích quỹ phúc lợi (*)	-	-	(11.941.116.131)	(11.941.116.131)
- Thù lao Hội đồng Quản trị (*)	-	-	(5.400.000.000)	(5.400.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	1.999.963.050.000	60.986.800.000	486.506.967.607	2.547.456.817.607

(\*) Việc trích lập quỹ phúc lợi và chi thù lao cho Hội đồng Quản trị được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/NQ-ĐHĐCĐ/2019 ngày 29 tháng 3 năm 2019.

### 23.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Đơn vị tính: VND	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	1.999.963.050.000	1.999.963.050.000	-	1.999.963.050.000	1.999.963.050.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.999.963.050.000</b>	<b>1.999.963.050.000</b>	<b>-</b>	<b>1.999.963.050.000</b>	<b>1.999.963.050.000</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**23.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ	1.999.963.050.000	1.500.000.000.000
Số cuối kỳ	1.999.963.050.000	1.500.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**23.4 Cổ tức**

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ</b>		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi	-	-

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đề ngày 29 tháng 3 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Phương án trả cổ tức bằng cổ phiếu, theo đó, cổ tức được chia tối thiểu là 15%/vốn điều lệ với giá trị tương ứng khoảng 375 tỷ VND. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý để thực hiện nghị quyết nêu trên.

**23.5 Cổ phiếu phổ thông**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>199.996.305</b>	<b>199.996.305</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và đang được lưu hành</b>	<b>199.996.305</b>	<b>199.996.305</b>
Cổ phiếu phổ thông	199.996.305	199.996.305

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.026.160.909.732</b>	<b>542.960.030.467</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	984.077.559.343	534.234.308.051
Doanh thu từ hoạt động cho thuê và các dịch vụ khác	42.083.350.389	8.725.722.416
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.026.160.909.732</b>	<b>542.960.030.467</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	1.009.363.904.193	535.566.751.612
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	16.797.005.539	52.317.278.855

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lãi từ giao dịch chuyển nhượng khoản đầu tư (i)	50.781.538.692	236.147.296.143
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.855.586.589	2.579.389.161
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>52.637.125.281</b>	<b>238.726.685.304</b>

(i) Đây là khoản lãi phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng khoản vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Hải Phong cho một cá nhân trong kỳ.

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	949.290.547.944	507.474.481.836
Giá vốn từ hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ khác	23.497.728.646	2.591.519.360
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>972.788.276.590</b>	<b>510.066.001.196</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí lãi vay	38.115.220.307	19.716.752.283
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	7.512.003.030	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.627.223.337</b>	<b>19.716.752.283</b>

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí nhân viên	1.926.413.128	961.117.419
- Chi phí quảng cáo, khuyến mãi	4.152.009.292	6.138.582.060
- Chi phí bán hàng khác	-	2.436.406.363
	<b>6.078.422.420</b>	<b>9.536.105.842</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí nhân viên	22.039.860.685	15.469.927.039
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.090.454.440	19.503.688.320
- Hoàn nhập dự phòng	-	(39.000.000.000)
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	10.707.956.934	7.256.774.877
	<b>37.838.272.059</b>	<b>3.230.390.236</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.916.694.479</b>	<b>12.766.496.078</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>480.875.315</b>	<b>864.496.972</b>
Tiền được bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	478.875.315	720.263.906
Thu nhập khác	2.000.000	144.233.066
<b>Chi phí khác</b>	<b>1.681.122.842</b>	<b>2.023.887.984</b>
Tiền phạt chậm nộp thuế	1.681.113.530	743.617.998
Chi phí khác	9.312	1.280.269.986
<b>LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN</b>	<b>(1.200.247.527)</b>	<b>(1.159.391.012)</b>

**29. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
Chi phí phát triển bất động sản	710.825.263.618	525.615.044.694
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.381.565.584	4.764.805.739
Chi phí nhân công	24.097.472.141	17.906.333.402
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	3.904.636.688	3.867.889.250
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	974.758.012	974.059.357
Chi phí khác	9.055.990.700	26.844.927.690
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>778.239.686.743</b>	<b>579.973.060.132</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**30.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>3.603.399.020</u>	<u>47.595.615.040</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.603.399.020</u></b>	<b><u>47.595.615.040</u></b>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:</b>	<b>15.265.593.080</b>	<b>237.978.075.202</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	3.053.118.616	47.595.615.040
Các khoản phạt và chi phí khấu hao không được khấu trừ	<u>550.280.404</u>	<u>-</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>3.603.399.020</u></b>	<b><u>47.595.615.040</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ này và kỳ trước như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	376.350.000.000 (190.000.000.000)	- -
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn Phí dịch vụ môi giới	666.938.000.000 (11.914.847.555)	- -
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Chi phí thuê mặt bằng Doanh thu bán hàng hóa Bù trừ công nợ Chuyển tiền góp vốn	(3.407.268.203) - - -	- 44.924.000.000 898.480.000 194.984.013.381
Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát	Công ty liên quan của thành viên gia đình của thành viên HĐQT	Chi phí xây lắp Thanh toán tiền xây lắp Doanh thu từ cung cấp dịch vụ Bù trừ công nợ	(66.395.854.324) 43.575.413.832 155.036.929 25.505.719.075	(76.471.953.636) 30.791.566.000 - -
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ Tiền cung cấp dịch vụ đã nhận được Bù trừ công nợ phải thu – phải trả Phí dịch vụ Tiền cung cấp dịch vụ đã thanh toán	16.426.402.562 (181.855.485) (17.753.188.208) (12.692.666.471) -	7.273.008.435 (16.549.289.874) - (3.498.151.580) 14.179.679.260
Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty liên quan của thành viên Ban Tổng Giám đốc	Chi phí xây lắp Thanh toán tiền xây lắp	(7.224.163.817) 4.460.653.015	(15.538.057.036) 15.538.057.036

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Trong kỳ, Công ty đã phát sinh các giao dịch mua và cung cấp hàng hóa, dịch vụ với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa hai bên.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2019 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</b>					
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu tiền từ cung cấp dịch vụ	126.603.408	-	
Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát	Công ty liên quan của thành viên gia đình của thành viên Hội đồng Quản trị	Phải thu tiền từ cung cấp dịch vụ	-	500.892.339	
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên kết	Phải thu tiền thuê mặt bằng văn phòng	-	331.665.201	
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con	Phải thu tiền từ cung cấp dịch vụ	35.606.302	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>162.209.710</b>	<b>832.557.540</b>	
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)</b>					
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Trả trước phí dịch vụ toà nhà	28.520.000	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>28.520.000</b>	<b>-</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên Hội đồng Quản trị	Phải thu theo biên bản thỏa thuận	16.355.465.698	16.355.465.698	
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Phải thu tiền chi hộ	9.025.550.311	7.552.108.000	
Công ty Bình Minh	Công ty con	Phải thu khác	100.000.000	100.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>25.481.016.009</b>	<b>24.007.573.698</b>	
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)</b>					
Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát	Công ty liên quan của thành viên gia đình của thành viên Hội đồng Quản trị	Tiền vật liệu xây dựng phải trả	25.215.670.264	21.261.363.414	
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con	Phí môi giới phải trả	13.106.332.310	-	
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty thuộc sở hữu của thành viên Hội đồng Quản trị	Điều chỉnh giá phải trả	8.626.002.544	9.728.989.435	
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Phí thuế mặt bằng phải trả	3.787.508.147	1.256.293.044	
Công ty Cổ phần Bé tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty liên quan của thành viên Ban Tổng Giám đốc	Tiền vật liệu xây dựng phải trả	2.763.510.802	-	
Các bên liên quan khác	Đồng kiểm soát	Phải trả khác	491.157.264	3.772.679.087	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>53.990.181.331</b>	<b>36.019.324.980</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Đơn vị tính: VND
<b>Chi phí phải trả (Thuyết minh số 19)</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên Hội đồng Quản trị	Phải trả tiền lãi vay	-	118.136.986	
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Phải trả tiền lãi vay	-	71.747.945	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b>189.884.931</b>	
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)</b>					
Công ty Hải Phát- Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	190.000.000.000	-	
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	76.050.000.000	76.050.000.000	
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên kết	Phải trả ký quỹ, ký cược	20.000.000.000	20.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>286.050.000.000</b>	<b>96.050.000.000</b>	
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên Hội đồng Quản trị	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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

Thu nhập của các thành viên của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lương và thưởng	7.760.955.119	4.408.512.346
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.760.955.119</b>	<b>4.408.512.346</b>

**32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

**Các cam kết về đầu tư góp vốn**

		<i>Đơn vị tính: VND</i>			
		<i>Cam kết góp vốn của Công ty</i>			
<i>STT</i>	<i>Tên đơn vị nhận đầu tư</i>	<i>Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư</i>	<i>Số tiền</i>	<i>%</i>	<i>Cam kết góp vốn tại ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
1	Công ty Hải Phát – Bình Thuận	600.000.000.000	600.000.000.000	100	223.650.000.000
2	Công ty ĐT và KD BDS Hải Phát	710.000.000.000	680.180.000.000	95,8	13.242.000.000
3	Công ty BT Hà Đông	346.000.000.000	173.000.000.000	50	128.600.000.000
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.453.180.000.000</b>		<b>365.492.000.000</b>

**Các cam kết liên quan đến chi phí đầu tư phát triển các dự án bất động sản**

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 ước tính là 682,5 tỷ VND.

**Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên đi thuê**

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê mặt bằng, thuê phương tiện vận chuyển và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Dưới 1 năm	7.805.895.429	8.329.197.277
Từ 1 - 5 năm	29.454.185.412	29.454.185.412
Trên 5 năm	31.969.181.737	35.618.194.440
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.229.262.578</b>	<b>73.401.577.129</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)**

***Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên cho thuê***

Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết một hợp đồng cho thuê thuê bất động sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Dưới 1 năm	1.128.181.110	890.721.956
Trên 1 - 5 năm	3.878.379.219	736.036.752
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.006.560.329</b>	<b>1.626.758.708</b>

***Các cam kết khác***

***Cam kết theo các hợp đồng, thỏa thuận nguyên tắc đầu tư***

Theo thỏa thuận nguyên tắc số 2304 ký ngày 23 tháng 4 năm 2019 giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp, Công ty cam kết góp vốn đầu tư cho dự án Khu đô thị sinh thái Tây Nam, Bà Rịa Vũng Tàu với tổng giá trị vốn góp là 325 tỷ VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, khoản cam kết còn lại theo hợp đồng Công ty phải thanh toán là 192,93 tỷ VND.

Theo hợp đồng số 215/HĐHTĐT/2018/HQC-HP ký ngày 29 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp, Công ty cam kết hợp tác đầu tư thực hiện dự án "Trung tâm du lịch Hàm Tiến – Mũi Né" với doanh nghiệp này. Theo đó, Công ty sẽ tiến hành chuyển tiền theo cam kết với tổng giá trị là 388 tỷ VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, giá trị khoản tiền Công ty cần phải thanh toán là 54 tỷ VND.

***Cam kết theo thỏa thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án***

Theo thỏa thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án số 07 và 08 ngày 8 tháng 5 năm 2019 giữa Công ty và Sở kế hoạch đầu tư thành phố Cần Thơ cho dự án Khu đô thị mới phường An Bình (Khu 1) và dự án Khu đô thị mới phường An Bình (Khu 2), quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, số tiền ký quỹ đợt hai Công ty còn phải thanh toán là 50 tỷ VND.

***Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất***

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ và biệt thự tại các dự án bất động sản của Công ty và một số ngân hàng cho các khách hàng mua căn hộ, biệt thự này vay, để thanh toán giá trị theo hợp đồng mua bất động sản. Theo thỏa thuận này, ngân hàng sẽ cho khách hàng vay để thanh toán tiền mua căn hộ, biệt thự tại các dự án bất động sản trên và Công ty sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán lãi vay tương ứng với lãi suất của ngân hàng tại từng thời điểm. Để hỗ trợ khách hàng, Công ty cho phép khách hàng thanh toán chậm so với tiến độ đã được thỏa thuận trong hợp đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**33. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 đã được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của kỳ này. Chi tiết như sau:

Mã số	Khoản mục	Thuyết minh	Số trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
<i>Đơn vị tính: VND</i>					
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG</b>					
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	(i)	433.477.462.162	(16.355.465.698)	417.121.996.464
136	Phải thu ngắn hạn khác	(i), (iii), (iv), (xiv)	669.836.275.020	14.930.227.404	684.766.502.424
141	Hàng tồn kho	(v), (vi)	1.037.282.115.891	2.212.301.040.874	3.249.583.156.765
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	(vii), (xiii)	-	54.241.371.678	54.241.371.678
216	Phải thu dài hạn khác	(ii), (iv), (viii)	321.000.000.000	(260.637.663.724)	60.362.336.276
222	Nguyên giá – Tài sản cố định	(ix)	215.996.774.291	(198.041.794.609)	17.954.979.682
223	Giá trị khấu hao lũy kế	(ix)	(14.045.041.654)	5.374.921.418	(8.670.120.236)
231	Nguyên giá – Bất động sản đầu tư	(ix)	-	198.041.794.609	198.041.794.609
232	Giá trị khấu hao lũy kế	(ix), (xv)	-	(7.133.168.774)	(7.133.168.774)
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	(ii), (v), (xiv)	2.259.009.398.986	(2.123.851.831.908)	135.157.567.078
261	Chi phí trả trước dài hạn	(vii)	58.283.145.356	(56.794.371.680)	1.488.773.676
268	Tài sản dài hạn khác	(iii), (viii)	-	330.000.000.000	330.000.000.000
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	(x)	991.250.596.903	382.337.828.378	1.373.588.425.281
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(xii), (xiii), (xv)	97.362.127.447	3.635.311.106	100.997.438.553
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	(vi)	85.068.527.314	156.386.306.948	241.454.834.262
319	Phải trả ngắn hạn khác	(ii), (xi)	375.128.214.449	110.976.279.190	486.104.493.639
320	Vay ngắn hạn	(xii)	617.312.806.840	54.423.232.877	671.736.039.717
332	Người mua trả tiền trước dài hạn	(x)	382.337.828.378	(382.337.828.378)	-
337	Phải trả dài hạn khác	(ii), (xi)	339.354.948.966	(110.976.279.190)	228.378.669.776
338	Vay dài hạn	(xii)	1.644.481.432.421	(76.911.035.766)	1.567.570.396.655
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(xii), (xiii), (xv)	477.644.645.253	14.541.244.425	492.185.889.678

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**33. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

Mã số	Khoản mục	Thuyết minh	Số trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
<b>BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ</b>					
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(xv)	(509.420.909.106)	(645.092.090)	(510.066.001.196)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(xv)	32.248.937.181	645.092.090	32.894.029.271
25	Chi phí bán hàng	(xvi)	(6.138.582.060)	(3.397.523.782)	(9.536.105.842)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(xvi)	(6.627.914.018)	3.397.523.782	(3.230.390.236)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(xv)	239.782.558.304	(645.092.090)	239.137.466.214
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(xv)	238.623.167.292	(645.092.090)	237.978.075.202
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(xv)	(47.724.633.458)	129.018.418	(47.595.615.040)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	(xv)	190.898.533.834	(516.073.672)	190.382.460.162

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

1	Lợi nhuận kế toán trước thuế	(xv)	238.623.167.292	(645.092.090)	237.978.075.202
2	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình	(xv)	3.222.797.160	645.092.090	3.867.889.250
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(ii)	28.448.231.074	(7.582.427.104)	20.865.803.970
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	(v)	25.731.940.778	(79.242.140.933)	(53.510.200.155)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(ii), (v)	88.459.594.841	105.700.699.720	194.160.294.561
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh	(ii), (v)	6.682.183.703	18.876.131.683	25.558.315.386
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(ii), (v)	(1.505.904.708)	(18.876.131.683)	(20.382.036.391)
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	(ii), (v)	(108.471.061.001)	(18.876.131.683)	(127.347.192.684)

- (i) Phân loại lại khoản phải thu từ tài khoản Phải thu ngắn hạn của khách hàng sang tài khoản Phải thu ngắn hạn khác.
- (ii) Phân loại lại các khoản phải thu từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh từ tài khoản Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang tài khoản Phải thu dài hạn khác và phân loại lại khoản đã thu từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh từ tài khoản Phải trả ngắn hạn khác sang Phải trả dài hạn khác.
- (iii) Phân loại khoản phải thu từ tài khoản Phải thu ngắn hạn khác sang tài khoản Tài sản dài hạn khác.
- (iv) Phân loại khoản phải thu từ tài khoản Phải thu dài hạn khác sang tài khoản Phải thu ngắn hạn khác

02  
 G T  
 HH  
 Y  
 NA  
 HÁ  
 NỘ  
 1-1



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**33. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG (tiếp theo)**

- (v) Phân loại lại hàng tồn kho là bất động sản phát triển để bán từ tài khoản Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang Hàng tồn kho.
- (vi) Trích trước chi phí phát triển đối với các bất động sản đã chuyển nhượng và qua đó, hoàn nhập chi phí xây dựng cơ bản trên Hàng tồn kho và tăng chi phí phải trả ngắn hạn.
- (vii) Phân loại lại Chi phí trả trước dài hạn sang Chi phí trả trước ngắn hạn.
- (viii) Phân loại lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư từ tài khoản Phải thu dài hạn khác sang tài khoản Tài sản dài hạn khác.
- (ix) Phân loại lại Nguyên giá – Bất động sản đầu tư và Giá trị khấu hao lũy kế từ tài khoản Nguyên giá – Tài sản cố định và Giá trị khấu hao lũy kế.
- (x) Phân loại lại tiền nhận ứng trước của khách hàng từ tài khoản Người mua trả tiền trước dài hạn sang tài khoản Người mua trả tiền trước ngắn hạn.
- (xi) Phân loại lại khoản đặt cọc từ tài khoản Phải trả dài hạn khác sang tài khoản Phải trả ngắn hạn khác.
- (xii) Phân loại lại khoản Vay dài hạn đến hạn trả sang các khoản Vay ngắn hạn; hoàn nhập chi phí phát hành trái phiếu trong chi phí quản lý doanh nghiệp và phân bổ lại chi phí phát hành trái phiếu theo thời hạn vay vào chi phí tài chính.
- (xiii) Điều chỉnh chi phí quảng cáo từ tài khoản Chi phí trả trước vào Chi phí bán hàng.
- (xiv) Phân loại chi phí xây dựng Dự án Cồn Tân Lập từ tài khoản Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang Phải thu khác.
- (xv) Điều chỉnh do ảnh hưởng của việc tách nguyên giá máy móc thiết bị trong tài khoản Bất động sản đầu tư và việc điều chỉnh giá trị hao mòn lũy kế tương ứng của các máy móc thiết bị này.
- (xvi) Phân loại chi phí quảng cáo và chi phí lương từ tài khoản Chi phí quản lý doanh nghiệp sang Chi phí bán hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Vào ngày 3 tháng 7 năm 2019, theo Nghị quyết số 33/NQ-HĐQT, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG.

Vào ngày 25 và 26 tháng 7 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc góp phần vốn cam kết còn lại vào Công ty Hải Phát – Bình Thuận với tổng số tiền là 223,65 tỷ VND, theo đó, Công ty đã góp đủ 100% vốn điều lệ của công ty này.

Vào ngày 22 tháng 8 năm 2019, theo Nghị quyết số 45/NQ-HĐQT, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng toàn bộ vốn góp của Công ty Cổ phần Sông Đà – Nha Trang tại Công ty HPH Nha Trang.


Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.



Tạ Thị Hoàn  
Người lập



Phạm Huy Thông  
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

**Số: 539/HP-TCKT**

*V/v: Giải trình chênh lệch số liệu  
BCTC sau kiểm toán*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2019*

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

Mã chứng khoán : HPX

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

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

Theo quy định hiện hành và yêu cầu của Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh, Công ty chúng tôi xin giải trình chênh lệch số liệu Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2019 sau kiểm toán như sau:

Nội dung	Số liệu sau kiểm toán	Số liệu trước kiểm toán	Tăng(+)/Giảm(-)	Tỷ lệ %
1	2	3	4=2-3	5=4/3
Báo cáo tài chính riêng	11.662.194.060	11.258.435.560	403.758.500	3,59
Báo cáo tài chính hợp nhất	93.515.002.298	67.354.036.074	26.160.966.224	38,84

Nguyên nhân chênh lệch:

Số liệu soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2019 so với Báo cáo tài chính tự lập tăng 26,160 tỷ đồng tương ứng 38,84% do điều chỉnh phân loại, thay đổi thời gian phân bổ chi phí của các Công ty con về thuê mặt bằng, môi giới, khấu hao.

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, TCKT.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Đoàn Hoà Thuận**