

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020



# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 67

# 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 15 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 4 năm 2020.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") 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 và các công ty con ("Nhóm 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, môi giới bất động sản 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	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Văn Phương	Phó chủ tịch	
Ông Lê Việt Dũng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2020
Ông Phạm Minh Tuấn	Thành viên	
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên độc lập	
Ông Hoàng Vệ Dũng	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2020
Ông Trần Vũ Thái Hòa	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2020

### BAN KIỂM SOÁT

Theo biên bản họp số 02/2020/BB-ĐHĐCĐ/HPX ngày 27 tháng 6 năm 2020, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã phê duyệt việc chấm dứt hoạt động của Ban Kiểm soát của Công ty kể từ ngày 27 tháng 6 năm 2020. Theo đó toàn bộ thành viên Ban Kiểm soát đã được miễn nhiệm vào ngày 27 tháng 6 năm 2020.

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Vũ Thái Hòa	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2020
----------------------	----------	-----------------------------------

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## 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	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2020
Ông Lê Việt Dũng	Phó Tổng Giám Đốc	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2020
Bà Trần Hoài Anh	Phó Tổng Giám Đốc	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2020
Ông Tạ Phú Cường	Phó Tổng Giám Đốc	
Ông Đinh Thế Quỳnh	Phó Tổng Giám Đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2020
Ông Đỗ Quý Thành	Phó Tổng Giám Đốc	Bổ nhiệm ngày 4 tháng 5 năm 2020
Ông Ngô Quốc Huân	Phó Tổng Giám Đốc	Bổ nhiệm ngày 4 tháng 5 năm 2020
Ông Phạm Huy Thông	Phó Tổng Giám Đốc	Bổ nhiệm ngày 4 tháng 5 năm 2020
Ông Nguyễn Trọng Thiết	Phó Tổng Giám Đốc	Bổ nhiệm ngày 4 tháng 5 năm 2020

## 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 Công ty, được Ông Đỗ Quý Hải, người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 Công ty cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm 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 Công ty cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ. *W*



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc Công ty:

Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

5118C  
CÔNG  
TNI  
NST &  
VIỆT  
CHI NI  
HÀ I  
KIẾN

Số tham chiếu: 61436479/21875288/HN-LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 67, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ.

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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.309.138.417.004</b>	<b>4.003.659.255.031</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>233.558.575.897</b>	<b>402.944.656.545</b>
111	1. Tiền		233.558.575.897	344.147.642.223
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	58.797.014.322
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>217.323.528.101</b>	<b>198.860.589.235</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		217.323.528.101	198.860.589.235
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.869.324.772.384</b>	<b>1.133.290.472.764</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	518.165.953.577	516.180.592.084
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	120.518.617.327	93.727.289.390
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	25.000.000.000	25.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.236.149.102.744	528.891.492.554
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(30.508.901.264)	(30.508.901.264)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>1.889.102.695.587</b>	<b>2.160.187.660.693</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.889.102.695.587	2.160.187.660.693
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>99.828.845.035</b>	<b>108.375.875.794</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	11.164.381.807	17.773.564.403
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	88.542.522.549	90.602.311.391
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	20	121.940.679	-



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.141.521.958.961</b>	<b>2.825.982.204.344</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>9</b>	<b>519.799.065.278</b>	<b>769.794.065.278</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		519.799.065.278	769.794.065.278
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>109.894.465.454</b>	<b>123.033.624.678</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	109.447.913.412	122.883.812.178
222	Nguyên giá		130.946.777.605	142.350.363.767
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(21.498.864.193)	(19.466.551.589)
227	2. Tài sản cố định vô hình		446.552.042	149.812.500
228	Nguyên giá		574.050.000	221.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(127.497.958)	(71.187.500)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>835.850.027.140</b>	<b>841.009.362.006</b>
231	1. Nguyên giá		893.764.892.069	883.993.479.415
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(57.914.864.929)	(42.984.117.409)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>60.541.694.719</b>	<b>58.867.035.067</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		60.541.694.719	58.867.035.067
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>18</b>	<b>256.201.278.930</b>	<b>519.122.007.433</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	18.1	48.076.278.930	404.042.007.433
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	208.125.000.000	115.080.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>359.235.427.440</b>	<b>514.156.109.882</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	19.105.031.449	21.353.872.176
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.2	6.130.395.991	6.652.237.706
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	334.000.000.000	486.150.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>6.450.660.375.965</b>	<b>6.829.641.459.375</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.424.970.566.309</b>	<b>3.836.841.692.723</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.269.797.054.663</b>	<b>2.298.780.887.031</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	311.236.641.611	404.068.684.322
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	204.402.960.569	293.988.199.037
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	183.582.317.907	212.135.727.563
314	4. Phải trả người lao động		11.956.177.688	17.138.534.163
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	229.978.639.844	317.195.044.058
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	7.587.005.540	9.748.964.415
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	155.863.477.383	154.442.142.283
320	8. Vay ngắn hạn	24	1.131.499.118.561	868.945.426.355
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	33.690.715.560	21.118.164.835
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.155.173.511.646</b>	<b>1.538.060.805.692</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	4.559.792.100	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	208.088.543.809	391.834.574.677
338	3. Vay dài hạn	24	938.766.661.887	1.142.699.647.825
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.2	3.758.513.850	3.526.583.190
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.025.689.809.656</b>	<b>2.992.799.766.652</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>26</b>	<b>3.025.689.809.656</b>	<b>2.992.799.766.652</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp		2.299.955.060.000	1.999.963.050.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.299.955.060.000	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		625.461.504.796	893.787.588.711
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		574.042.335.484	489.669.354.221
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		51.419.169.312	404.118.234.490
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	39.286.444.860	38.062.327.941
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>6.450.660.375.965</b>	<b>6.829.641.459.375</b>

Tạ Thị Hoàn  
Người lập

Lê Hồng Sơn  
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	636.601.358.677	1.163.191.182.457
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	636.601.358.677	1.163.191.182.457
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	29	(511.408.292.226)	(1.048.472.357.378)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		125.193.066.451	114.718.825.079
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	137.769.994.999	107.474.965.700
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	30	(110.155.511.076) (98.654.780.020)	(45.722.204.775) (38.210.201.745)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	18.1	(889.206.465)	(1.273.979.749)
25	9. Chi phí bán hàng	31	(10.949.872.463)	(6.233.908.975)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(52.063.754.925)	(49.880.586.751)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		88.904.716.521	119.083.110.529
31	12. Thu nhập khác	32	10.705.356.502	764.248.393
32	13. Chi phí khác	32	(2.400.753.521)	(1.683.794.025)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác	32	8.304.602.981	(919.545.632)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		97.209.319.502	118.163.564.897
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(40.526.547.134)	(25.523.983.703)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.2	(753.772.375)	875.421.104
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		55.928.999.993	93.515.002.298

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		54.702.192.074	89.860.165.891
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.226.807.919	3.654.836.407
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	224	341
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	224	341



Tạ Thị Hoàn  
Người lập



Lê Hồng Sơn  
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>97.209.319.502</b>	<b>118.163.564.897</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		17.935.654.825	11.937.020.065
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(136.880.788.534)	(106.200.985.951)
06	Chi phí lãi vay	30	106.309.997.471	45.722.204.775
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>84.574.183.264</b>	<b>69.621.803.786</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(273.406.211.741)	645.994.033.053
10	Giảm hàng tồn kho		275.462.429.645	269.891.664.853
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(255.043.391.697)	1.309.061.601
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		9.759.201.172	(26.682.262.763)
14	Tiền lãi vay đã trả		(103.266.841.822)	(104.723.909.868)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(38.138.604.852)	(100.780.746.280)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	20	(7.176.072.503)	(4.128.905.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(307.235.308.534)</b>	<b>750.500.739.382</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		(9.963.503.350)	(27.060.288.763)
23	Tiền chi cho vay		(17.952.504.670)	(17.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ ở đơn vị khác		-	10.694.618
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(116.331.450.000)	(949.119.989.086)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		225.306.000.000	80.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		1.514.197.089	2.291.427.008
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>82.572.739.069</b>	<b>(910.878.156.223)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		338.789.529.270	299.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(283.513.040.453)	(360.958.852.301)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		55.276.488.817	(61.958.852.301)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(169.386.080.648)	(222.336.269.142)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		402.944.656.545	415.398.335.863
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	233.558.575.897	193.062.066.721

Tạ Thị Hoàn  
Người lập

Lê Hồng Sơn  
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 15 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 4 năm 2020.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") 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 và các công ty con ("Nhóm 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, môi giới bất động sản 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 Nhóm Công ty thông thường là từ 12 đến 36 tháng và của các hoạt động khác của Nhóm 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: 143 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 164).

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty có 7 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Nhóm Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang ("Công ty HPH Nha Trang")	78,00	78,00	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
2	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
3	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
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát ("Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát")	95,78	95,78	Tầng 2, tòa nhà CT4, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
5	Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghi đường IWG ("Công ty IWG")	50,50	50,50	Tầng 5, Tòa nhà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, quản lý bất động sản và xây dựng nhà
6	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Phú Yên đổi tên thành Công ty TNHH MTV Địa ốc Đông Đô ngày 4 tháng 2 năm 2020 ("Công ty Đông Đô")	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 phát triển các dự án bất động sản
7	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô Thị PSP ("Công ty PSP") (*)	77,00	77,00	Tầng 5, Tòa nhà CT3, Tổ hợp TMDV&CH The Pride, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ quản lý bất động sản



# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Nhóm Công ty có 8 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Nhóm Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty HPH Nha Trang	78,00	78,00	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
2	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
3	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
4	Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	95,78	95,78	Tầng 2, tòa nhà CT4, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
5	Công ty IWG	50,50	50,50	Tầng 5, Tòa nhà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, quản lý bất động sản và xây dựng nhà
6	Công ty Đông Đô	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 phát triển các dự án bất động sản
7	Công ty PSP (*)	77,00	77,00	Tầng 5, nhà CT3, Tổ hợp TMDV&CH The Pride, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ quản lý bất động sản
8	Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Heritage Việt Nam ("Công ty Heritage")	100,00	100,00	Số 9 Lý Thường Kiệt, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản

(\*) Công ty PSP là công ty con được Công ty sở hữu gián tiếp qua Công ty Châu Sơn.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Nhóm Công ty cũng sở hữu một khoản đầu tư vào công ty liên doanh như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.

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

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là đồng Việt Nam ("VND").

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020. Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất. Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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*

##### *Hàng tồn kho bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm 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 mua bất động sản
- ▶ 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, 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 chiết khấu theo giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

##### *Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho khác 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 khác trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất 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 sẵn sàng 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Nhóm công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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:

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	5 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 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 Nhóm 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	45 - 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 Nhóm Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 Nhóm Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

**3.10 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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, thuê thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng tại các dự án bất động sản của Nhóm 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 sửa chữa lớn, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn, chi phí trả trước về thuê văn phòng và các chi phí phát sinh khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một chu kỳ kinh doanh.

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

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

*Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

*Đầu tư vào liên doanh*

Khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh.

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

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*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*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

*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 ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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

**3.14 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

Nhóm 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 Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Nhóm Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Nhóm Công ty áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư số 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 Nhóm 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 Nhóm 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 giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ** (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Nhóm 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 phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi có Quyết định của Hội đồng quản trị ("HĐQT") (và đã được Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") 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.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của HĐQT và được các cổ đông phê duyệt tại ĐHĐCĐ thường niên.

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

**3.17 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà**

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

*Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chuyển nhượng vốn*

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

*Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

*Tiền cho thuê*

Thu nhập từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 hợp nhất 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*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 hợp nhất 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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; và
- ▶ 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 Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên danh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn 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 giữa niên độ 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 giai đoạn 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp 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
- ▶ Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.20. Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.21 Thông tin theo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm 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.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được xác định dựa trên việc kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ môi giới, kinh doanh cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan khác. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng xác định báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý của Nhóm Công ty dựa theo địa điểm của tài sản là ở Việt Nam.

**3.22 Các bên liên quan**

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

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ**

**4.1 Thành lập Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Heritage Việt Nam ("Công ty Heritage"), một công ty con**

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 17/NQ-HĐQT ngày 7 tháng 5 năm 2020, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Heritage. Công ty Heritage là một Công ty TNHH một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3301675033 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên – Huế cấp ngày 15 tháng 5 năm 2020. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 250 tỷ VND trong đó Nhóm Công ty nắm 100% vốn chủ sở hữu. Trong năm 2020, Nhóm Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2020, Nhóm Công ty đã góp vốn với số tiền là 200 triệu VND.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Tiền mặt	7.993.269.825	26.392.197.255
Tiền gửi ngân hàng	225.565.306.072	317.755.444.968
Các khoản tương đương tiền	-	58.797.014.322
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>233.558.575.897</u></b>	<b><u>402.944.656.545</u></b>

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 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. Trong kỳ, Nhóm Công ty đã tắt toán các khoản tiền gửi này.

Một số giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Trả cổ tức bằng phát hành thêm cổ phiếu trong kỳ	299.992.010.000	-
Chuyển giao cổ phần theo hợp đồng ủy thác đầu tư	202.200.220.000	-

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
<b>Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	217.323.528.101	217.323.528.101	198.860.589.235	198.860.589.235
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>217.323.528.101</u></b>	<b><u>217.323.528.101</u></b>	<b><u>198.860.589.235</u></b>	<b><u>198.860.589.235</u></b>

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

Các hợp đồng tiền gửi với tổng giá trị 195 tỷ VND đang được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Hội Sở Chính theo hợp đồng vay số 1535/2018/HĐTC/BVB005 (Thuyết minh số 24).

Hợp đồng tiền gửi với giá trị 17 tỷ VND đang được sử dụng để bảo lãnh thực hiện Dự án tại thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành.

Các hợp đồng tiền gửi với tổng giá trị 4,8 tỷ VND theo thỏa thuận giữa Nhóm Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành đang được làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay mua nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm.

Hợp đồng tiền gửi với giá trị 500 triệu VND để đảm bảo cung cấp dịch vụ quản lý tại Dự án Helios Tower 75 Tam Trinh tại Ngân hàng TMCP Việt Á – Chi nhánh Hội Sở.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 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**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần và vốn góp hợp tác đầu tư	242.293.200.000	150.984.755.342
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	206.637.064.350	242.997.431.329
Phải thu từ hoạt động môi giới bất động sản	34.779.920.978	84.551.669.439
Phải thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	34.455.768.249	37.646.735.974
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>518.165.953.577</b>	<b>516.180.592.084</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	<i>482.929.185.882</i>	<i>333.088.060.663</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>35.236.767.695</i>	<i>183.092.531.421</i>
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu:		
<i>Bà Trần Thùy Anh</i>	<i>115.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Minh Hưng</i>	<i>97.293.200.000</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản HP Land ("Công ty HP Land")</i>	<i>18.968.066.739</i>	<i>65.431.967.416</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh</i>	<i>-</i>	<i>100.000.000.000</i>
Dự phòng phải thu khó đòi ( <i>Thuyết minh số 10</i> )	<i>(30.508.901.264)</i>	<i>(30.508.901.264)</i>

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, khoản phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản thuộc Dự án Hải Phát Plaza, tại phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty (*Thuyết minh số 24*).

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn	120.518.617.327	93.727.289.390
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân	53.393.299.552	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Thiên An	16.031.001.600	16.031.001.600
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Samcons Việt Nam	12.353.393.095	23.251.747.615
- Trả trước cho các đối tượng khác ngắn hạn	38.740.923.080	54.444.540.175
Trả trước cho các bên liên quan ngắn hạn	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>120.518.617.327</b>	<b>93.727.289.390</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Cho vay ngắn hạn cá nhân (i)	17.000.000.000	17.000.000.000
Cho vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 35)	8.000.000.000	8.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.000.000.000</b>	<b>25.000.000.000</b>

(i) Đây là khoản cho vay một cá nhân có kỳ hạn 12 tháng và hưởng lãi suất là 10,5%/năm. Khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo.

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và biên bản thỏa thuận (i)	724.331.450.000	360.000.000.000
Tạm ứng (ii)	213.176.700.803	39.584.222.468
Phải thu theo biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc (iii)	145.000.000.000	-
Đặt cọc cho mục đích môi giới và phân phối bất động sản	122.938.316.152	108.936.696.480
Lãi dự thu	8.822.646.210	-
Phải thu ngắn hạn khác	21.879.989.579	20.370.573.606
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.236.149.102.744</b>	<b>528.891.492.554</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác ngắn hạn các bên khác</i>	<i>1.066.988.303.713</i>	<i>503.071.855.423</i>
<i>Phải thu khác ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>169.160.799.031</i>	<i>25.819.637.131</i>
<b>Dài hạn:</b>		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (iv)	490.362.336.278	740.362.336.278
Ký quỹ thực hiện dự án (v)	29.431.729.000	29.431.729.000
Phải thu dài hạn khác	5.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>519.799.065.278</b>	<b>769.794.065.278</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác dài hạn các bên khác</i>	<i>519.799.065.278</i>	<i>319.794.065.278</i>
<i>Phải thu khác dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>-</i>	<i>450.000.000.000</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 bao gồm:
- ▶ Khoản góp vốn 450 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích góp vốn thực hiện một dự án bất động sản tiềm năng.
  - ▶ Khoản góp vốn 250 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích tìm kiếm cơ hội đầu tư và triển khai một dự án bất động sản tiềm năng.
  - ▶ Khoản góp vốn 24,3 tỷ VND theo biên bản thỏa thuận giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích góp vốn thực hiện một dự án bất động sản tiềm năng.
- (ii) Đây là các khoản tạm ứng cho nhân viên cho mục đích thực hiện các dự án của Nhóm Công ty.
- (iii) Đây là khoản phải thu 145 tỷ VND theo biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư một dự án bất động sản.
- (iv) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 bao gồm:
- ▶ Khoản góp vốn 430 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Nhóm Công ty và hai đối tác doanh nghiệp cho mục đích tìm kiếm cơ hội đầu tư và triển khai một số dự án bất động sản tiềm năng.
  - ▶ Khoản phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư của Nhóm Công ty với một doanh nghiệp và một cá nhân liên quan tới các cấu phần của Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm.
- (v) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là tiền ký quỹ theo thỏa thuận ký quỹ số 07 và 08 ngày 8 tháng 5 năm 2019 của Nhóm Công ty cho Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Cần Thơ để đảm bảo thực hiện Dự án Khu đô thị mới Phường An Bình tại quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

**10. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</u>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán chưa thu hồi				
- Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long	727.001.806	218.100.542	727.001.806	218.100.542
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.727.001.806</b>	<b>218.100.542</b>	<b>30.727.001.806</b>	<b>218.100.542</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đã hoàn thành	1.126.588.191.952	-	1.155.666.513.800	-
Bất động sản để bán đang xây dựng	725.542.511.902	-	994.571.850.813	-
Hàng hóa bất động sản	20.918.908.367	-	-	-
Hàng tồn kho khác	16.053.083.366	-	9.949.296.080	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.889.102.695.587</b>	<b>-</b>	<b>2.160.187.660.693</b>	<b>-</b>

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, một số tài sản là hàng tồn kho của Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm và Dự án Tuy Hòa – Phú Yên đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành và Ngân hàng Bảo Việt – Chi nhánh Sở giao dịch (Thuyết minh số 24).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, quyền sử dụng đất của Dự án Phú Hải đang được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một công ty là bên liên quan.

Ngoài ra, một số tài sản là hàng tồn kho của Dự án Hải Phát Plaza, tại phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội Sở Chính (Thuyết minh số 24).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	6.703.511.019	12.000.258.782
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ, biệt thự của khách hàng	2.617.961.036	3.519.138.886
Công cụ, dụng cụ	1.842.909.752	2.254.166.735
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.164.381.807</b>	<b>17.773.564.403</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	9.453.366.835	8.639.416.518
Chi phí sửa chữa lớn	8.055.831.283	10.480.288.993
Chi phí bảo trì phần mềm trả trước	1.595.833.331	2.234.166.665
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.105.031.449</b>	<b>21.353.872.176</b>

13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Đặt cọc cho mục đích đầu tư dự án	334.000.000.000	486.150.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>334.000.000.000</b>	<b>486.150.000.000</b>

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư vào Dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	102.240.660.788	16.752.799.958	19.915.386.011	3.441.517.010	142.350.363.767
- Mua trong kỳ	-	113.832.727	-	95.935.000	209.767.727
- Chuyển từ bất động sản đầu tư	4.448.692.605	725.376.136	-	-	5.174.068.741
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(13.646.091.601)	(2.225.046.787)	-	-	(15.871.138.388)
- Thanh lý	-	-	-	(916.284.242)	(916.284.242)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	93.043.261.792	15.366.962.034	19.915.386.011	2.621.167.768	130.946.777.605
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	-	469.918.182	3.070.978.182	1.360.505.150	4.901.401.514
<b>Hao mòn lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(4.318.226.686)	(2.112.893.237)	(10.951.393.282)	(2.084.038.384)	(19.466.551.589)
- Khấu hao trong kỳ	(1.412.526.026)	(539.110.747)	(1.307.482.878)	(320.261.703)	(3.579.381.354)
- Chuyển từ bất động sản đầu tư	(221.511.669)	(96.716.814)	-	-	(318.228.483)
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	614.839.811	334.173.180	-	-	949.012.991
- Thanh lý	-	-	-	916.284.242	916.284.242
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(5.337.424.570)	(2.414.547.618)	(12.258.876.160)	(1.488.015.845)	(21.498.864.193)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	97.922.434.102	14.639.906.721	8.963.992.729	1.357.478.626	122.883.812.178
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	87.705.837.222	12.952.414.416	7.656.509.851	1.133.151.923	109.447.913.412
<b>Trong đó:</b>					
Tài sản sử dụng để thế chấp (*)	-	-	833.007.349	-	833.007.349

(\*) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, một tài sản cố định hữu hình là phương tiện vận tải với tổng giá trị còn lại khoảng 833 triệu VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Thành Đô (Thuyết minh số 24).



## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá:	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	63.008.320.914	703.923.773.449	117.061.385.052	883.993.479.415
- Mua trong kỳ	-	6.545.200.000	-	6.545.200.000
- Chuyển từ TSCĐ hữu hình	643.985.297	13.002.106.304	2.225.046.787	15.871.138.388
- Chuyển sang TSCĐ hữu hình	(209.942.356)	(4.238.750.249)	(725.376.136)	(5.174.068.741)
- Phân loại lại	(5.432.929.197)	7.111.298.409	(1.678.369.212)	-
- Giảm khác	(500.293.310)	(5.923.846.798)	(1.046.716.885)	(7.470.856.993)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	57.509.141.348	720.419.781.115	115.835.969.606	893.764.892.069
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	-	-	-
<b>Hao mòn lũy kế:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(1.838.274.377)	(27.161.434.543)	(13.984.408.489)	(42.984.117.409)
- Khấu hao trong kỳ	(673.105.323)	(9.105.252.882)	(4.320.094.319)	(14.098.452.524)
- Chuyển từ TSCĐ hữu hình	(29.015.473)	(585.824.338)	(334.173.180)	(949.012.991)
- Chuyển sang TSCĐ hữu hình	10.453.561	211.058.108	96.716.814	318.228.483
- Phân loại lại	233.921.304	1.770.129.512	(2.004.050.816)	-
- Giảm khác	(6.161.057)	(124.392.130)	(70.957.301)	(201.510.488)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	(2.302.181.365)	(34.995.716.273)	(20.616.967.291)	(57.914.864.929)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	61.170.046.537	676.762.338.906	103.076.976.563	841.009.362.006
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	55.206.959.983	685.424.064.842	95.219.002.315	835.850.027.140

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 chủ yếu bao gồm các sản thương mại và diện tích tăng thương mại thuộc các dự án bất động sản của Nhóm 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 Nhóm Công ty tại các ngân hàng TMCP (Thuyết minh số 24).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Nhóm Công ty chưa xác định giá trị hợp lý cho các bất động sản đầu tư này do không có đủ thông tin cần thiết cho mục đích định giá.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 4,3 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: 87,7 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 Tuy Hòa – Phú Yên.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 11,5% /năm (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: 11,4%/năm) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các Dự án bất động sản và sản xuất của Nhóm 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 Nhóm Công ty.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Dự án Tân Tây Đô	46.298.273.630	45.822.480.000
Chi phí xây dựng văn phòng cho Dự án Phú Hải	5.760.000.000	5.760.000.000
Dự án Khu đô thị mới An Bình – Cần Thơ	3.940.700.151	3.193.282.328
Dự án Tây Nam An Khánh	2.710.530.145	2.710.530.145
Các dự án khác	1.832.190.793	1.380.742.594
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>60.541.694.719</b>	<b>58.867.035.067</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc		Dự phòng
<b>Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>48.076.278.930</b>	-	<b>48.076.278.930</b>	<b>404.042.007.433</b>	-	<b>404.042.007.433</b>
- Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 ("Cienco 5")	-	-	-	304.090.733.605	-	304.090.733.605
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á ("Công ty Đại Đông Á")	48.076.278.930	-	48.076.278.930	53.874.994.898	-	53.874.994.898
- Công ty TNHH BT Hà Đông	-	-	-	46.076.278.930	-	46.076.278.930
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>208.125.000.000</b>	-	<b>208.125.000.000</b>	<b>115.080.000.000</b>	-	<b>115.080.000.000</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức ("Công ty Hải Phát Thủ Đức")	110.080.000.000	-	110.080.000.000	110.080.000.000	-	110.080.000.000
- Cienco 5	98.045.000.000	-	98.045.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt ("Công ty Đường sắt")	-	-	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>256.201.278.930</b>	-	<b>256.201.278.930</b>	<b>519.122.007.433</b>	-	<b>519.122.007.433</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 18.1 Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như sau:

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Địa chỉ	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cienco 5 (i)	Xây dựng các công trình giao thông, công trình dân dụng Phát triển bất động sản	77 Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, tỉnh Đà Nẵng, Việt Nam Tầng 5, tòa CT3, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	-	16.980.500	-	38,68%
Công ty Đại Đông Á (ii)			-	560.000	-	35%

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

(i) Vào ngày 31 tháng 5 năm 2020, Nhóm Công ty đã chuyển toàn bộ 10.176.000 cổ phần, tương ứng với 23,18% tỷ lệ sở hữu tại Cienco 5 mà Nhóm Công ty nhận ủy thác đầu tư theo Hợp đồng Ủy quyền cho Công ty Hải Phát Thủ Đức. Theo đó, tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Cienco 5 giảm xuống còn 15,5% và khoản đầu tư vào Cienco 5 trở thành đầu tư vào Cienco 5 đơn vị khác.

(ii) Vào ngày 30 tháng 3 năm 2020, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Đại Đông Á cho một bên liên quan với giá phí chuyển nhượng là 115 tỷ VND (Thuyết minh số 28.2).

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

### 18.1 Đầu tư góp vốn vào công ty liên danh, liên kết (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết này như sau:

	Cienco 5	Công ty Đại Đông Á	Công ty TNHH BT Hà Đông	Đơn vị tính: VND
<b>Giá trị đầu tư:</b>				<i>Tổng cộng</i>
Số đầu kỳ	300.245.220.000	55.750.000.000	46.076.278.930	402.071.498.930
Tăng do góp vốn	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Giảm do chuyển nhượng	(300.245.220.000)	(55.750.000.000)	-	(355.995.220.000)
Số cuối kỳ	-	-	48.076.278.930	48.076.278.930
<b>Phần lãi lũy kế sau khi mua công ty liên doanh, liên kết:</b>				
Số đầu kỳ	3.845.513.605	(1.875.005.102)	-	1.970.508.503
Lỗ trong kỳ	-	(889.206.465)	-	(889.206.465)
Giảm do chuyển nhượng	(3.845.513.605)	2.764.211.567	-	(1.081.302.038)
Số cuối kỳ	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu kỳ	304.090.733.605	53.874.994.898	46.076.278.930	404.042.007.433
Số cuối kỳ	-	-	48.076.278.930	48.076.278.930

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**18.2 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 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
	Công ty Hải Phát Thủ Đức	11.008.000	11.008.000	13,76
Cienco 5	6.804.500	-	15,5%	-
Công ty Đường sắt (i)	-	500.000	-	10%

(i) Vào ngày 25 tháng 3 năm 2020, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Đường sắt cho một bên liên quan với giá phí chuyển nhượng là 5 tỷ VND. Không có lãi/(lỗ) phát sinh từ giao dịch này.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, toàn bộ phần vốn góp vào Công ty Hải Phát Thủ Đức và Cienco 5 đang được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một công ty là bên liên quan.

Do chưa có đủ thông tin cần thiết, Nhóm Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này tại ngày 30 tháng 6 năm 2020.



## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

#### 19.1 Phải trả người bán ngân hạn

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019		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 ngân hạn	300.393.414.813	300.393.414.813	391.448.804.599	391.448.804.599	
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Sóng Hồng	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910	
- Công ty Cổ phần Thiết bị An toàn Việt	16.921.772.315	16.921.772.315	16.921.772.315	16.921.772.315	
- Công ty Cổ phần Xây dựng HP Thăng Long	14.969.277.886	14.969.277.886	13.536.091.743	13.536.091.743	
- Liên doanh Công ty Cổ phần Thiết bị Xây dựng Sacoform và Công ty Cổ phần TSQ Techno	-	-	24.350.671.310	24.350.671.310	
- Phải trả đối tượng khác	245.009.248.702	245.009.248.702	313.147.153.321	313.147.153.321	
Phải trả ngân hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	10.843.226.798	10.843.226.798	12.619.879.723	12.619.879.723	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>311.236.641.611</b>	<b>311.236.641.611</b>	<b>404.068.684.322</b>	<b>404.068.684.322</b>	

#### 19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Đơn vị tính: VND
	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp	
<b>Phải nộp</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	155.728.079.475	39.168.658.273	38.138.604.852	156.758.132.896	
Thuế giá trị gia tăng	50.948.274.756	37.766.173.194	70.373.772.057	18.340.675.893	
Thuế thu nhập cá nhân	5.459.373.332	11.193.568.037	8.330.669.664	8.322.271.705	
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	-	1.265.458.513	1.104.221.100	161.237.413	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>212.135.727.563</b>	<b>89.393.858.017</b>	<b>117.947.267.673</b>	<b>183.582.317.907</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC (tiếp theo)**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Số phải thu trong kỳ</i>	<i>Số đã cần trừ trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
<b>Phải thu</b>				
Thuế TNDN	-	121.940.679	-	121.940.679
Thuế giá trị gia tăng	90.602.311.391	-	2.059.788.842	88.542.522.549
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>90.602.311.391</b>	<b>121.940.679</b>	<b>2.059.788.842</b>	<b>88.664.463.228</b>

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	157.375.569.158	231.684.347.100
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	25.125.814.214	34.185.316.964
Trích trước chi phí lãi vay	19.666.178.468	24.513.036.062
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	3.776.383.036	8.001.902.543
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các chi phí khác	24.034.694.968	18.810.441.389
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>229.978.639.844</b>	<b>317.195.044.058</b>

**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	7.587.005.540	9.748.964.415
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.587.005.540</b>	<b>9.748.964.415</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	4.559.792.100	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.559.792.100</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**23. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Quỹ bảo tri căn hộ (i)	73.119.819.529	76.150.812.973
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	24.231.674.025	9.895.443.166
Thu hộ phải trả	17.045.263.211	30.328.275.000
Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	13.388.422.773	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	28.078.297.845	38.067.611.144
	<b>155.863.477.383</b>	<b>154.442.142.283</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>155.386.182.745</i>	<i>153.952.081.364</i>
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>477.294.638</i>	<i>490.060.919</i>
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả theo hợp đồng ủy thác đầu tư (ii)	-	202.200.220.000
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (iii)	167.729.943.809	149.275.754.677
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	40.358.600.000	40.358.600.000
	<b>208.088.543.809</b>	<b>391.834.574.677</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác</i>	<i>208.088.543.809</i>	<i>189.634.354.677</i>
<i>Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>-</i>	<i>202.200.220.000</i>

- (i) Đây là kinh phí bảo tri cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Nhóm Công ty. Các khoản kinh phí bảo tri này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà khi Ban Quản trị tòa nhà được thành lập.
- (ii) Trong kỳ, Công ty đã hoàn trả khoản ủy thác đầu tư này cho một bên liên quan theo hợp đồng về việc ủy quyền mua cổ phần tại một doanh nghiệp.
- (iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 bao gồm các khoản nhận đặt cọc dài hạn từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và theo các hợp đồng cho thuê mặt bằng sản thương mại tòa nhà The Pride, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 24. VAY

Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2020		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	24.1	183.570.992.059	103.527.461.270	33.365.121.881	253.733.331.448	253.733.331.448	
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	24.1	92.745.768.255	13.257.321.961	50.147.918.572	55.855.171.644	55.855.171.644	
Vay cá nhân	24.2	-	22.773.850.000	-	22.773.850.000	22.773.850.000	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	24.3	592.628.666.041	406.508.099.428	200.000.000.000	799.136.765.469	799.136.765.469	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>868.945.426.355</b>	<b>546.066.732.659</b>	<b>283.513.040.453</b>	<b>1.131.499.118.561</b>	<b>1.131.499.118.561</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay ngân hàng	24.1	45.980.122.221	12.488.218.000	13.257.321.961	45.211.018.260	45.211.018.260	
Trái phiếu	24.3	1.096.719.525.604	203.295.834.311	406.459.716.288	893.555.643.627	893.555.643.627	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.142.699.647.825</b>	<b>215.784.052.311</b>	<b>419.717.038.249</b>	<b>938.766.661.887</b>	<b>938.766.661.887</b>	

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 24. VAY (tiếp theo)

#### 24.1. 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 2020 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%)	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng Bảo Việt – Hội Sở Chính	185.110.960.074	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 18 tháng 11 năm 2020. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất thả chi 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	Tài sản đảm bảo (i)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội Sở Chính	46.493.150.000	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 17 tháng 4 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất cho vay là 12%/năm được điều chỉnh 3 tháng/lần	(ii)
Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	19.202.091.374	Kỳ hạn vay cho khế ước nhận nợ là 8 tháng và đáo hạn vào ngày 1 tháng 3 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất cho vay là 8,5%/năm được điều chỉnh 3 tháng/lần	(iii)
Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	2.927.130.000	Kỳ hạn vay cho khế ước nhận nợ là 8 tháng và đáo hạn vào ngày 24 tháng 2 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất cho vay là 8,5%/năm được điều chỉnh 3 tháng/lần	

**TỔNG CỘNG** 253.733.331.448

(i) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một số hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng này với tổng trị giá là 195 tỷ VND, có kỳ hạn 1 năm với lãi suất là 7,4%/năm (Thuyết minh số 6).

(ii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là quyền tài sản phát sinh từ một số căn hộ thuộc Dự án Hải Phát Plaza, tại phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm; Bất động sản tại Dự án Phú Hải, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết; cổ phần tại Công ty Hải Phát Thủ Đô của các cá nhân khác.

(iii) Tài sản đảm bảo cho các khoản vay này là quyền sử dụng đất của sàn thương mại tại tòa The Pride Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 24. VAY (tiếp theo)

#### 24.1. 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 2020 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%)	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	37.900.000.000	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 12 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 26 tháng 2 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng	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 hàng năm	Tài sản đảm bảo (iv)
Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Sở Giao dịch Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	58.597.418.000	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 36 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 25 tháng 12 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất trong 3 tháng đầu tiên là 10,64% và lãi suất trong kỳ tiếp theo bằng lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng cộng biên độ 3,04%	(v)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thành Đô Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	14.649.354.500 543.761.904	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 12 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 28 tháng 10 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất 9,4%/năm được điều chỉnh 3 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở kì hạn 3 tháng cộng biên độ 5,15%/năm	(vi)
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đông Đô Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	85.857.144 4.025.010.000	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 18 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 9 tháng 9 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất 11,5%/năm và được điều chỉnh 1 tháng một lần bằng lãi suất bán vốn do Hội Sở chính áp dụng với khoản giải ngân có kỳ hạn trên 1 đến 2 năm tại điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,5%/năm.	(vii)
<b>TỔNG CỘNG</b> Trong đó:	<b>3.219.960.000</b> <b>101.066.189.904</b>			
Vay dài hạn	45.211.018.260			
Vay dài hạn đến hạn trả	55.855.171.644			

- (iv) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một phần Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm, phường Phú Lâm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- (v) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là quyền sử dụng đất theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc Dự án Tuy Hòa – Phú Yên, tỉnh Phú Yên.
- (vi) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này một ô tô với giá trị còn lại khoảng 833 triệu VND thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 24. VAY (tiếp theo)

#### 24.1. Vay ngân hàng (tiếp theo)

(vii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là 1 căn hộ chung cư tại CT2 tòa nhà The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty.

#### 24.2. Vay cá nhân

Trong kỳ, Nhóm công ty đã đi vay một cá nhân theo hợp đồng vay vốn ký ngày 14 tháng 4 năm 2020 với tổng giá trị gốc vay là 22,7 tỷ VND, lãi suất 0%, và không có tài sản đảm bảo.

#### 24.3. Trái phiếu phát hành

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng TNHH Indovina	500.000.000.000	Gốc được trả vào ngày đáo hạn cho từng khoản giải ngân là ngày 1 tháng 12 năm 2020 và ngày 1 tháng 12 năm 2022. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	Lãi suất đảm bảo (%) 11% (viii)
Trong đó:	100.000.000.000		
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	239.345.807.861	Gốc được trả vào ngày đáo hạn là ngày 26 tháng 1 năm 2021. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	10,75% (ix)
Trong đó:	239.345.807.861		
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB	297.177.049.181	Gốc được trả vào ngày đáo hạn là ngày 10 tháng 12 năm 2020. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	11% (x)
Trong đó:	297.177.049.181		
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	162.613.908.427	Gốc được trả vào ngày đáo hạn là ngày 28 tháng 5 năm 2021. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	11% (xi)
Trong đó:	162.613.908.427		
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smart Invest	298.014.585.233	Gốc được trả vào ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2021. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	10,5% (xii)
Công ty Cổ phần chứng khoán MB	195.541.058.394	Gốc được trả vào ngày đáo hạn là ngày 26 tháng 12 năm 2021. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	11% (xiii)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.692.692.409.096</b>		
Trong đó:			
Trái phiếu dài hạn	893.555.643.627		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	799.136.765.469		

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 24. VAY (tiếp theo)

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

- (viii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu bởi một cá nhân và giá trị diện tích tăng thương mại thuộc Dự án The Pride, diện tích bãi đỗ xe thuộc dự án The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và một số căn hộ, sản thương mại thuộc Dự án Tân Tây Đô, xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.
- (ix) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của Công ty của các cá nhân.
- (x) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của Công ty của các cá nhân.
- (xi) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là một số sản thương mại thuộc Dự án The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và một căn biệt thự của Dự án Hải Phát Plaza phường Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội của một cá nhân.
- (xii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này là một số căn biệt thự của Dự án Hải Phát Plaza phường Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội của các cá nhân, doanh nghiệp và một số sản thương mại của tòa nhà The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- (xiii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là sản thương mại tại tòa The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội; sản thương mại tại Dự án Roman Plaza, phường Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty; cổ phiếu của Công ty của các cá nhân; quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán Roman và Phú Lương đã ký; quyền tài sản phát sinh từ các tài sản chưa bán thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.

### 25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Số đầu kỳ	21.118.164.835	11.556.448.704
Trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 26)	19.748.623.228	11.941.116.131
Chi trong kỳ	(7.176.072.503)	(598.600.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>33.690.715.560</b>	<b>22.898.964.835</b>



# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 26.1 *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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
<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	502.414.878.523	14.211.057.001	2.577.575.785.524		
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	89.860.165.891	3.654.836.407	93.515.002.298		
- Trích quỹ phúc lợi	-	-	(11.941.116.131)	-	(11.941.116.131)		
- Tăng do thành lập công ty con	-	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000		
- Thủ lao HĐQT, Ban kiểm soát	-	-	(5.400.000.000)	-	(5.400.000.000)		
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	1.999.963.050.000	60.986.800.000	574.933.928.283	47.865.893.408	2.683.749.671.691		
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</b>							
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.999.963.050.000	60.986.800.000	893.787.588.711	38.062.327.941	2.992.799.766.652		
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	54.702.192.074	1.226.807.919	55.928.999.993		
- Cổ tức bằng cổ phiếu ( <i>Thuyết minh số 26.4</i> )	299.992.010.000	-	(299.992.010.000)	-	-		
- Trích quỹ phúc lợi (*)	-	-	(19.748.623.228)	-	(19.748.623.228)		
- Thủ lao HĐQT, Ban kiểm soát (*)	-	-	(3.287.642.761)	(2.691.000)	(3.290.333.761)		
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	2.299.955.060.000	60.986.800.000	625.461.504.796	39.286.444.860	3.025.689.809.656		

(\*) Việc trích lập quỹ phúc lợi và chi thủ lao cho HĐQT, Ban kiểm soát được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2020/NQ-DHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2020.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Đơn vị tính: VND
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	
Vốn góp của cổ đông	2.299.955.060.000	2.299.955.060.000	-	1.999.963.050.000	Cổ phiếu ưu đãi
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.299.955.060.000</b>	<b>2.299.955.060.000</b>	<b>-</b>	<b>1.999.963.050.000</b>	

### 26.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

#### Vốn đã góp của chủ sở hữu

Số đầu kỳ  
Tăng vốn trong kỳ  
Số cuối kỳ

Cổ tức đã chia

#### 26.4 Cổ tức

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Đơn vị tính: VND
	1.999.963.050.000	1.999.963.050.000	
	299.992.010.000	-	
	2.299.955.060.000	1.999.963.050.000	
	<b>299.992.010.000</b>	-	

#### Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ

Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông  
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2018 với tỷ lệ phát hành là 15%  
cổ phiếu hiện hữu.

#### Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Đơn vị tính: VND
	299.992.010.000	-	
	299.992.010.000	-	
	-	-	
	-	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**26.4 Cổ tức** (tiếp theo)

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCĐ2019 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 bằng 15%/vốn điều lệ với giá trị tương ứng khoảng 229,99 tỷ VND. Công ty đã phát hành thêm 29.999.201 cổ phiếu với giá phát hành bằng mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu để trả cổ tức nói trên. Ngày 17 tháng 4 năm 2020, Công ty đã nhận được Quyết định số 184/QĐ-SGDHCM của Sở Giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh về việc thay đổi đăng ký niêm yết và Công ty cũng đã hoàn tất thủ tục tăng vốn theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần 15 cấp ngày 20 tháng 4 năm 2020.

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 27 tháng 6 năm 2020, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Phương án trả cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu, theo đó, cổ tức được chia tối thiểu là 15% vốn điều lệ. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý để thực hiện nghị quyết nêu trên.

**26.5 Cổ phiếu phổ thông**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>229.995.506</b>	<b>199.996.305</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và đang được lưu hành</b>	<b>229.995.506</b>	<b>199.996.305</b>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>229.995.506</i>	<i>199.996.305</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu).

**27. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Số đầu kỳ	38.062.327.941	14.211.057.001
Vốn điều lệ đã góp	-	30.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.226.807.919	3.654.836.407
Thù lao HĐQT	(2.691.000)	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>39.286.444.860</b>	<b>47.865.893.408</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. DOANH THU**

**28.1 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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>636.601.358.677</b>	<b>1.163.191.182.457</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	494.193.080.960	984.077.559.343
Doanh thu từ hoạt động môi giới	85.558.576.557	142.554.237.848
Doanh thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	56.849.701.160	36.559.385.266
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>636.601.358.677</b>	<b>1.163.191.182.457</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	606.832.165.366	1.088.665.853.792
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	29.769.193.311	74.525.328.665

**28.2 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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần và chuyển nhượng vốn góp hợp tác đầu tư (i)	127.463.411.567	105.339.988.692
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.306.583.432	2.134.977.008
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>137.769.994.999</b>	<b>107.474.965.700</b>

(i) Lãi từ chuyển nhượng cổ phần và chuyển nhượng quyền góp vốn hợp tác đầu tư trong kỳ bao gồm:

- Khoản lãi 65,45 tỷ VND phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng khoản vốn góp hợp tác đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái Tây Nam Bà Rịa – Vũng Tàu với một đối tác doanh nghiệp theo thỏa thuận số 35/2020/BBTT ngày 26 tháng 3 năm 2020.
- Khoản lãi 59,2 tỷ VND phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Đại Đông Á cho một bên liên quan theo Hợp đồng số 36/2020/HĐCN ngày 25 tháng 3 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. 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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	382.531.853.788	949.290.547.944
Giá vốn từ hoạt động môi giới bất động sản	65.879.872.092	66.605.467.645
Giá vốn từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	62.996.566.346	32.576.341.789
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>511.408.292.226</u></b>	<b><u>1.048.472.357.378</u></b>

**30. 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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí lãi vay	98.654.780.020	38.210.201.745
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần	3.845.513.605	-
Chi phí phát hành trái phiếu	7.655.217.451	7.512.003.030
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>110.155.511.076</u></b>	<b><u>45.722.204.775</u></b>

**31. 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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí hoa hồng môi giới	7.303.140.329	-
- Chi phí nhân viên	2.051.365.343	1.926.413.128
- Chi phí quảng cáo, khuyến mại	1.419.510.899	4.174.689.292
- Chi phí bán hàng khác	175.855.892	132.806.555
	<b><u>10.949.872.463</u></b>	<b><u>6.233.908.975</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí nhân viên	29.098.725.547	29.597.728.185
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.396.811.045	6.111.682.481
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	14.568.218.333	14.171.176.085
	<b><u>52.063.754.925</u></b>	<b><u>49.880.586.751</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>63.013.627.388</u></b>	<b><u>56.114.495.726</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**32. 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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>10.705.356.502</b>	<b>764.248.393</b>
Thu nhập tạm thời từ cho thuê căn hộ	7.998.727.940	-
Tiền được bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	1.831.843.287	478.875.317
Thu nhập khác	874.785.275	285.373.076
<b>Chi phí khác</b>	<b>2.400.753.521</b>	<b>1.683.794.025</b>
Tiền phạt chậm nộp thuế	486.380.063	1.681.113.530
Tiền phạt theo các hợp đồng kinh tế	1.337.158.000	-
Chi phí khác	577.215.458	2.680.495
<b>LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN</b>	<b>8.304.602.981</b>	<b>(919.545.632)</b>

**33. 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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí phát triển bất động sản	147.775.222.575	705.626.202.590
Chi phí dịch vụ mua ngoài	97.670.291.458	75.265.274.304
Chi phí nhân công	61.368.291.015	51.008.809.869
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	17.935.654.825	11.937.020.065
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.159.634.291	1.779.565.023
Chi phí khác	12.326.338.147	15.305.635.897
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>339.235.432.311</b>	<b>860.922.507.748</b>

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm 2019: 20%), ngoại trừ thu nhập từ hoạt động kinh doanh thuộc Dự án Khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm được hưởng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10% cho việc thực hiện dự án đầu tư – kinh doanh nhà ở xã hội.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**34.1 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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	40.526.547.134	25.523.983.703
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	753.772.375	(875.421.104)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.280.319.509</b>	<b>24.648.562.599</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 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:</b>	<b>97.209.319.502</b>	<b>118.163.564.897</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	19.441.863.900	23.632.712.979
<i>Ảnh hưởng của các điều chỉnh:</i>		
Chi phí phát triển đất và xây dựng không được khấu trừ	12.959.024.312	-
Ảnh hưởng của Nghị định 68/2020/NĐ-CP (*)	8.782.819.796	-
Phần lỗ trong các công ty liên kết	177.841.293	254.795.950
Ảnh hưởng các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	216.260.408	-
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau	(731.389.735)	-
Lỗ của các hoạt động kinh doanh không được bù trừ	134.791.443	96.158.166
Các điều chỉnh khác	299.108.092	664.895.504
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>41.280.319.509</b>	<b>24.648.562.599</b>

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho ảnh hưởng của Nghị định 68/2020/NĐ-CP do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**34.2 Thuế TNDN hoãn lại**

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Nhóm Công ty	6.130.395.991	6.652.237.706	(521.841.715)	1.107.351.764
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Nhóm Công ty	(3.758.513.850)	(3.526.583.190)	(231.930.660)	(231.930.660)
	<b>2.371.882.141</b>	<b>3.125.654.516</b>		
<b>(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>			<b>(753.772.375)</b>	<b>875.421.104</b>

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng HP Thăng Longviên gia đình (tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng Hải Phát)	Công ty liên quan của thành viên HĐQT đến ngày 1 tháng 11 năm 2019	Chi phí xây lắp phải trả	-	73.035.439.757
		Chi phí xây lắp đã trả	-	43.575.413.832
		Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	-	155.036.929
		Bù trừ công nợ	-	25.505.719.075
Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Chi phí xây lắp phải trả	-	7.224.163.817
		Chi phí xây lắp đã trả	-	4.460.653.015
Công ty Cổ phần bất động Sản Hải Phát Toàn Cầu	Công ty có chung thành viên chủ chốt với công ty con	Phí dịch vụ môi giới phải trả	1.058.775.567	-
		Phí dịch vụ môi giới đã trả	2.071.576.632	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên kết (đến ngày 20 tháng 4 năm 2020) và là công ty có chung thành viên chủ chốt (từ ngày 27 tháng 6 năm 2020)	Chuyển tiền ký quỹ	5.000.000.000	5.670.000.000
		Doanh thu phí môi giới	5.769.531.564	11.639.259.843
		Tiền phí môi giới đã thu	3.350.438.072	8.456.312.767
		Bù trừ phí môi giới và tiền ký quỹ	3.228.653.334	-
		Doanh thu phí quảng cáo và cho thuê văn phòng	669.145.454	368.147.272
		Thu tiền tạm ứng chi phí quảng cáo	-	3.000.000.000
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Tiền phí quảng cáo và cho thuê văn phòng đã thu	454.106.462	203.648.000
		Bù trừ theo hợp đồng ủy thác đầu tư	202.200.220.000	-
		Phải thu phí môi giới	8.303.178.888	9.737.867.256
		Phí môi giới đã thu	1.437.021.430	9.407.717.692
		Tiền cung cấp dịch vụ đã trả	8.252.838.728	98.567.370
		Doanh thu cho thuê mặt bằng	1.309.835.244	1.163.576.627
		Doanh thu tiền cung cấp dịch vụ	6.668.538.152	68.413.500
		Phải trả chi phí thuế sản thương mại	1.146.298.963	-
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh	Công ty liên quan của thành viên HĐQT của công ty con (đến ngày 17 tháng 4 năm 2020)	Lãi phải thu	424.666.666	-
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân ("Công ty Thành Nhân")	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt với công ty con (đến ngày 27 tháng 3 năm 2020)	Chuyển tiền tạm ứng	6.707.623.361	-
		Chi phí dịch vụ và xây lắp phải trả	3.791.025.396	-
		Chi phí dịch vụ và xây lắp đã trả	697.020.357	-
		Bù trừ công nợ	378.356.352	-
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 phải trả	-	66.395.854.324
		Chi phí xây lắp đã trả	-	43.575.413.832
		Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	-	155.036.929
		Bù trừ công nợ	-	25.505.719.075

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND			
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019		
Công ty HP Land	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt với công ty con	Chuyển tiền đặt cọc theo thỏa thuận	145.000.000.000	-		
		Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	625.598.000.000		
		Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	7.407.115.936		
		Chuyển đổi tượng phải thu	11.430.746.133	164.863.028.414		
		Doanh thu phí dịch vụ môi giới	6.908.235.122	43.985.911.302		
		Tiền phí dịch vụ môi giới đã thu	38.169.600.701	21.836.673.233		
		Bù trừ phí dịch vụ phải thu phí dịch vụ môi giới phải trả	3.429.932.884	1.437.454.548		
		Doanh thu dịch vụ cho thuê	140.728.887	-		
		Tiền phí dịch vụ cho thuê đã thu	187.440.287	-		
		Chi phí mua sắm tài sản, dịch vụ đã trả	-	8.861.171.286		
		Trả trước tiền mua tài sản, dịch vụ	-	41.000.000.000		
		Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Hải Phong	Công ty có chung thành viên chủ chốt (đến ngày 30 tháng 5 năm 2019)	Chuyển tiền vốn góp	-	17.750.000.000
		Bà Trần Thùy Anh	Bên liên quan của thành viên chủ chốt (đến ngày 20 tháng 4 năm 2020)	Chuyển nhượng vốn góp	115.000.000.000	-
Ông Lê Việt Dũng	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn góp	5.000.000.000	-		
Ông Đỗ Quý Hải	Bên liên quan	Chi phí mua tài sản phải trả	6.500.000.000			
		Chi phí mua tài sản đã trả	6.500.000.000			

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

Trong kỳ, Nhóm 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 khoản phải thu, phải thu khác, phải trả khách hàng, tạm ứng và trả trước người cho bán tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2020 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 2020, Nhóm 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 2019: 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.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 35. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Đơn vị tính: VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh	Công ty liên quan của thành viên HĐQT của công ty con (đến ngày 17 tháng 4 năm 2020)	Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	-	100.000.000.000	
Công ty HP Land	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt với công ty con	Phải thu từ hoạt động cho thuê Phải thu từ hoạt động môi giới Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	14.032.563.219 4.197.226.604	18.495.175.703 34.767.768.670	
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải thu phí dịch vụ quản lý toàn nhà	738.276.916	12.169.023.043	
Công ty TNHH Một thành viên Bea Leasing	Công ty có chung thành viên chủ chốt (đến ngày 20 tháng 4 năm 2020)	Phải thu từ hoạt động môi giới Phải thu từ hoạt động cho thuê Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	- 12.366.089.129 2.778.150.288	5.921.136.821 4.669.613.782 1.337.331.520	
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên kết (đến ngày 20 tháng 4 năm 2020) và là công ty có chung thành viên chủ chốt (từ ngày 27 tháng 6 năm 2020)	Phải thu từ hoạt động cho thuê Phải thu dịch vụ môi giới	- -	4.731.956.266 288.582.462	
Cienco 5	Công ty cùng thành viên HĐQT	Phải thu từ hoạt động cho thuê	490.519.314	270.000.000	
Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc	Công ty cùng thành viên HĐQT	Phải thu từ hoạt động cho thuê	15.377.085	106.558.830	
			618.565.140	335.384.324	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>35.236.767.695</b>	<b>183.092.531.421</b>	

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 35. 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	Lãi suất %/năm	Tại sản đảm bảo	Ngày đáo hạn	Đơn vị tính: VND
					Số dư gốc vay
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	10,5%	Không có	Ngày 8 tháng 5 năm 2020	8.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>8.000.000.000</b>
<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</b>	<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>	
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 9)					
Công ty HP Land	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt với công ty con	Phải thu theo thỏa thuận đặt cọc	145.000.000.000	-	
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên kết (đến ngày 20 tháng 4 năm 2020) và là công ty có chung thành viên chủ chốt (từ ngày 27 tháng 6 năm 2020)	Phải thu khoản chi hộ Đặt cọc cho mục đích môi giới bất động sản	- 6.085.000.000	57.158.100 8.111.346.666	
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải thu theo biên bản thỏa thuận	16.355.465.698	16.355.465.698	
Ông Tô Việt An	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Lãi phải thu Phải thu khác	520.333.333 1.200.000.000	95.666.667 1.200.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>169.160.799.031</b>	<b>25.819.637.131</b>	

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 35. 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 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Đơn vị tính: VND
<b>Phải thu dài hạn khác</b> (Thuyết minh số 9) Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh	Công ty liên quan của thành viên HĐQT của công ty con (đến ngày 17 tháng 4 năm 2020)	Phải thu theo hợp đồng hợp tác	-	-	200.000.000.000
Công ty Thành Nhân	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt với công ty con (đến ngày 27 tháng 3 năm 2020)	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	-	250.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			-	-	<b>450.000.000.000</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 19.1) Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty thuộc sở hữu của thành viên HĐQT	Tiền vật liệu xây dựng phải trả	8.626.002.544	8.626.002.544	
Công ty Thành Nhân	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt với công ty con (đến ngày 17 tháng 3 năm 2020)	Phải trả tiền xây lắp	-	3.269.149.994	
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả tiền điện	1.974.330.042	714.827.185	
Công ty Cổ phần Môi trường và Phát triển Đô Thị Hà Nội	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt (đến ngày 27 tháng 6 năm 2020)	Phải trả phí dịch vụ	-	9.900.000	
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hải Phát Toàn Cầu	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Phải trả phí dịch vụ môi giới	242.894.212	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>10.843.226.798</b>	<b>12.619.879.723</b>	
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 23) Công ty Hải Phát Thủ Đức Ông Tô Việt An	Công ty có chung thành viên HĐQT Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Phải trả ký quỹ, ký cược Phải trả khác	476.994.638	490.060.919	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>300.000</b>	-	
			<b>477.294.638</b>	<b>490.060.919</b>	
<b>Phải trả dài hạn khác</b> (Thuyết minh số 23) Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả theo hợp đồng ủy thác đầu tư	-	202.200.220.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			-	<b>202.200.220.000</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Thu nhập của các thành viên của Ban Tổng Giám đốc, HĐQT và Ban Kiểm soát:

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Lương và thưởng	5.428.108.896	3.791.487.432
Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát	3.278.633.761	5.400.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.706.742.657</b>	<b>9.191.487.432</b>

**36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	54.702.192.074	89.860.165.891
Điều chỉnh giảm do trích quỹ phúc lợi (*)	-	(9.874.311.614)
Điều chỉnh giảm do trích thủ lao HĐQT (*)	(3.290.333.761)	(1.645.166.881)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>51.411.858.313</b>	<b>78.340.687.396</b>
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	229.995.506	199.996.305
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu phát hành trong tháng 4 năm 2020 (**)	-	29.999.201
<b>Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu, sau điều chỉnh</b>	<b>229.995.506</b>	<b>229.995.506</b>
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>229.995.506</b>	<b>229.995.506</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	224	341
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	224	341

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn này để phản ánh khoản thực trích quỹ phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2020.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 được điều chỉnh giảm cho khoản trích thủ lao HĐQT từ lợi nhuận của năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2020.

(\*\*) Số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu bao gồm thay đổi về số lượng cổ phiếu được phát hành từ quyết định chia cổ tức tối thiểu là 15% vốn điều lệ bằng cổ phiếu theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đề ngày 29 tháng 3 năm 2019 và được phát hành vào ngày 17 tháng 4 năm 2020.

Số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu chưa bao gồm thay đổi về số lượng cổ phiếu sẽ được phát hành từ quyết định chia cổ tức năm 2019 tối thiểu là 15% vốn điều lệ bằng cổ phiếu theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 27 tháng 6 năm 2020. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý để thực hiện nghị quyết nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)**

Ngoài các giao dịch được trình bày ở trên, không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào khác xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

**37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm và dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

- ▶ Hoạt động chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Nhóm Công ty cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác.
- ▶ Hoạt động môi giới: bao gồm hoạt động cung cấp các dịch vụ tư vấn môi giới bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan.
- ▶ Hoạt động cho thuê và các hoạt động khác: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại các bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty.



# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

**Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày:**

Doanh thu	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động môi giới và các hoạt động khác	Loại trừ	Đơn vị tính: VND
		Hoạt động cho thuê và các hoạt động khác		Tổng cộng
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	494.193.080.960	56.849.701.160		636.601.358.677
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	-	26.857.398.427	(37.904.870.008)	-
Tổng doanh thu	494.193.080.960	83.707.099.587	(37.904.870.008)	636.601.358.677
Kết quả				
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	70.927.827.321	(3.160.202.785)		70.178.167.003
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)				27.031.152.499
Lợi nhuận thuần trước thuế				97.209.319.502
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(41.280.319.509)
Lợi nhuận thuần sau thuế				<b>55.928.999.993</b>
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	4.395.636.667.258	930.644.028.505	- 5.582.696.926.841	867.963.449.124
Tài sản không phân bổ (**)				
Tổng tài sản	4.395.636.667.258	930.644.028.505	- 6.450.660.375.965	
Công nợ bộ phận	867.793.499.361	200.237.673.513	- 1.104.948.662.366	2.320.021.903.943
Công nợ không phân bổ (***)				
Tổng công nợ	867.793.499.361	200.237.673.513	- 3.424.970.566.309	
Các thông tin bộ phận khác				
Chi phí hình thành tài sản cố định	-	6.545.200.000	209.767.727	6.754.967.727
Tài sản cố định hữu hình	-	6.545.200.000	209.767.727	6.754.967.727
Khấu hao	-	14.356.273.471	3.579.381.354	17.935.654.825

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động môi giới và các hoạt động khác	Loại trừ	Đơn vị tính: VND
Doanh thu				Tổng cộng
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	984.077.559.343	142.554.237.848		1.163.191.182.457
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	-	11.957.237.972	(25.261.795.861)	-
Tổng doanh thu	984.077.559.343	154.511.475.820	(25.261.795.861)	1.163.191.182.457
Kết quả				
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	27.508.491.565	75.817.571.877		106.542.177.967
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)				11.621.386.930
Lợi nhuận thuần trước thuế				118.163.564.897
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(24.648.562.599)
Lợi nhuận thuần sau thuế				93.515.002.298
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	5.323.066.297.665	166.278.002.572	-	6.336.671.723.721
Tài sản không phân bổ (**)				1.184.494.857.511
Tổng tài sản	5.323.066.297.665	166.278.002.572	-	7.521.166.581.232
Công nợ bộ phận	2.373.759.429.331	122.803.371.380	-	2.503.033.432.311
Công nợ không phân bổ (***)				2.334.383.477.230
Tổng công nợ	2.373.759.429.331	122.803.371.380	-	4.837.416.909.541
Các thông tin bộ phận khác				
Chi phí hình thành tài sản cố định	-	-	4.403.287.822	4.403.287.822
Tài sản cố định hữu hình	-	-	4.403.287.822	4.403.287.822
Khấu hao	-	560.456.325	1.527.704.256	11.937.020.065

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

- (\*) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, thu nhập khác và chi phí khác.
- (\*\*) Tài sản không phân bổ bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, đầu tư tài chính ngắn hạn, các khoản phải thu khác, tài sản cố định vô hình, tài sản cố định hữu hình, các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và tài sản thuê thu nhập hoãn lại.
- (\*\*\*) Công nợ không phân bổ bao gồm thuế và các khoản phải nộp nhà nước, phải trả công nhân viên, các quỹ khen thưởng phúc lợi, thuế hoãn lại phải trả, một số khoản phải trả khác, một số khoản chi phí lãi vay trích trước và các khoản vay.

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

**Các cam kết về đầu tư góp vốn**

*Đơn vị tính: VND*

STT	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Nhóm Công ty		Cam kết góp vốn tại Ngày 30 tháng 6 năm 2020
			Số tiền	%	
1	Công ty BT Hà Đông	350.000.000.000	175.000.000.000	50	126.923.721.070
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>175.000.000.000</b>		<b>126.923.721.070</b>

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

Nhóm Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Nhóm Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 ước tính là 56,7 tỷ VND.

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

Nhóm Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê phương tiện vận chuyển, thuê văn phòng và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

*Đơn vị tính: VND*

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dưới 1 năm	9.182.745.112	8.560.249.661
Trên 1 – 5 năm	29.345.181.597	11.588.047.289
Trên 5 năm	37.160.565.959	37.612.026.868
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>75.688.492.668</b>	<b>57.760.323.818</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TẮNG (tiếp theo)**

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

Nhóm Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết hợp đồng cho thuê bất động sản, cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Dưới 1 năm	26.302.709.491	33.011.310.143
Trên 1 - 5 năm	115.575.405.865	96.247.376.576
Trên 5 năm	99.890.132.144	86.679.314.549
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>241.768.247.500</b>	<b>215.938.001.268</b>

**Các cam kết khác**

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

Theo hợp đồng số 215/HĐHTĐT/2018/HQC-HP ký ngày 29 tháng 5 năm 2018 giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp, Nhóm 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, Nhóm Công ty sẽ tiến hành chuyển tiền theo cam kết với tổng giá trị là 388 tỷ VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, giá trị khoản tiền Nhóm Công ty còn cam kết có điều kiện thanh toán là 54 tỷ VND.

Theo hợp đồng số 224/2019/HĐHTĐT ký ngày 9 tháng 12 năm 2019 giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp, hai bên sẽ hợp tác góp vốn đầu tư để thực hiện Dự án khu đô thị mới tại thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, trong đó Nhóm Công ty sẽ góp số tiền tối đa là 500 tỷ VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Nhóm Công ty còn phải góp số tiền là 50 tỷ VND.

Theo thỏa thuận hợp tác 203/2019/TTHT/HP-PA ký ngày 23 tháng 12 năm 2019 giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp về việc hợp tác đầu tư xây dựng 11.409,6 m<sup>2</sup> đất ở đô thị thuộc dự án tại phường 1, phường 3 - thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, Nhóm Công ty sẽ góp với tỷ lệ 50% trên tổng mức đầu tư dự kiến là 239 tỷ VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Nhóm Công ty còn phải góp số tiền là 95 tỷ VND.

Theo thỏa thuận hợp tác 134/2019/HP - HS ký ngày 12 tháng 9 năm 2019 giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp về việc hợp tác đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị mới Mai Pha thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, Nhóm Công ty sẽ góp với tỷ lệ 70% trên tổng vốn góp dự kiến là 475 tỷ VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Nhóm Công ty còn phải góp số tiền là 333 tỷ VND.

Theo hợp đồng số 28/HĐHT/HANHUD-HPL ký ngày 17 tháng 12 năm 2019 giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện đặt cọc tiêu triển khai kinh doanh và được quyền mua/nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các khu biệt thự và khu nhà liền kề tại Dự án Khu nhà ở Anh Dũng VI với tổng giá trị cần đặt cọc là 96,97 tỷ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Nhóm Công ty còn phải nộp 67,7 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 Nhóm Công ty và Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ cho dự án Khu đô thị mới phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, số tiền ký quỹ Nhóm Công ty còn phải thanh toán là 59 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

*Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất*

Nhóm Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại các dự án bất động sản của Nhóm 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 Nhóm 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, Nhóm Công ty cho phép khách hàng thanh toán chậm so với tiến độ đã được thỏa thuận trong hợp đồng.

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

Vào ngày 31 tháng 7 và ngày 3 tháng 8 năm 2020, Công ty Hải Phát Thủ Đô thực hiện tăng vốn cổ phần. Theo đó, Nhóm Công ty đã góp thêm 50 tỷ VND vào công ty này tương ứng theo tỉ lệ sở hữu hiện tại.

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2020, theo biên bản thanh lý hợp đồng số 18/2019/TLHĐ Nhóm Công ty đã thanh lý khoản góp vốn 250 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích tìm kiếm cơ hội đầu tư và triển khai một dự án bất động sản.

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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Tạ Thị Hoàn  
Người lập

Lê Hồng Sơn  
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020