

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 - 4
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	13 - 54

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch	
Ông Lê Tiến Hùng	Phó chủ tịch thường trực	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	
Ông Lê Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 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	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2020
Ông Đinh Thế Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đỗ Quý Thành	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 2 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 riêng giữa niên độ của Công ty theo Giấy Ủy quyền số 31/UQ-HP ngày 24 tháng 7 năm 2018.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phần ảnh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2020.

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc Công ty:

Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020

Số tham chiếu: 61436479/21875288/LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 7 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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 RIÊNG 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
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.719.715.949.035	2.677.168.511.418
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	214.173.268.818	354.796.374.936
111	1. Tiền		214.173.268.818	301.499.360.614
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	53.297.014.322
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	216.823.528.101	198.860.589.235
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		216.823.528.101	198.860.589.235
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.302.182.961.715	830.423.010.527
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	464.890.994.923	393.286.729.758
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	117.790.148.618	89.963.890.638
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	749.501.818.174	377.172.390.131
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho	10	974.667.482.252	1.271.950.298.071
141	1. Hàng tồn kho		974.667.482.252	1.271.950.298.071
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	11	11.868.708.149	21.138.238.649
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		11.868.708.149	21.138.238.649

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.112.423.234.045	4.362.152.393.470
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	8	89.794.065.276	89.794.065.276
216	1. Phải thu dài hạn khác		89.794.065.276	89.794.065.276
220	II. Tài sản cố định		4.880.233.700	6.142.909.202
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	4.880.233.700	6.142.909.202
222	Nguyên giá		17.353.761.503	18.270.045.745
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.473.527.803)	(12.127.136.543)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		30.000.000	30.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(30.000.000)	(30.000.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	428.637.412.609	437.796.188.156
231	1. Nguyên giá		446.104.973.732	449.479.257.381
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(17.467.561.123)	(11.683.069.225)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	8.320.116.544	6.698.994.270
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		8.320.116.544	6.698.994.270
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	3.228.950.813.300	3.322.751.033.300
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	2.972.749.534.370	2.805.599.534.370
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.2	48.076.278.930	402.071.498.930
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	208.125.000.000	115.080.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		351.840.592.616	498.969.203.266
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	17.840.592.616	12.819.203.266
268	2. Tài sản dài hạn khác	12	334.000.000.000	486.150.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.832.139.183.080	7.039.320.904.888

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.977.783.570.742	4.199.663.464.264
310	I. Nợ ngắn hạn		2.667.604.316.328	2.665.630.075.094
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	292.295.014.406	390.707.885.365
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	201.975.149.896	293.857.841.888
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	128.520.627.645	158.616.452.333
314	4. Phải trả người lao động		3.245.749.992	3.578.732.192
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	225.825.074.589	304.264.838.314
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	4.729.241.273	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	718.804.941.550	624.626.590.956
320	8. Vay ngắn hạn	23	1.058.926.301.417	868.859.569.211
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	33.282.215.560	21.118.164.835
330	II. Nợ dài hạn		1.310.179.254.414	1.534.033.389.170
337	1. Phải trả dài hạn khác	22	372.675.547.287	391.834.574.677
338	2. Vay dài hạn	23	937.503.707.127	1.142.198.814.493
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.854.355.612.338	2.839.657.440.624
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	2.854.355.612.338	2.839.657.440.624
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		493.413.752.338	778.707.590.624
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		459.566.957.399	479.312.538.547
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		33.846.794.939	299.395.052.077
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.832.139.183.080	7.039.320.904.888

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 RIÊNG 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	26	482.059.136.572	1.026.160.909.732
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	482.059.136.572	1.026.160.909.732
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	27	(395.650.160.493)	(972.788.276.590)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		86.408.976.079	53.372.633.142
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	137.796.338.078	52.637.125.281
22	7. Chi phí tài chính	28	(104.659.841.646)	(45.627.223.337)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(97.004.624.195)	(38.115.220.307)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(19.053.846.083)	(6.078.422.420)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(36.036.556.212)	(37.838.272.059)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		64.455.070.216	16.465.840.607
31	11. Thu nhập khác	30	8.544.648.040	480.875.315
32	12. Chi phí khác	30	(1.098.873.329)	(1.681.122.842)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác	30	7.445.774.711	(1.200.247.527)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		71.900.844.927	15.265.593.080
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	(34.775.416.227)	(3.603.399.020)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		37.125.428.700	11.662.194.060



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 RIÊNG 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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		71.900.844.927	15.265.593.080
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	13, 14	7.047.167.400	3.904.636.688
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	26.2	(137.796.338.078)	(52.637.125.281)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	28	104.659.841.646	45.627.223.337
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		45.811.515.895	12.160.327.824
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(251.922.087.632)	777.986.962.907
10	Giảm hàng tồn kho		301.686.462.642	271.507.953.758
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(170.701.869.537)	113.757.986.126
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		3.373.781.478	(26.178.052.228)
14	Tiền lãi vay đã trả		(101.616.685.997)	(102.446.822.571)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(31.300.000.000)	(99.539.732.607)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(6.984.572.500)	(4.128.905.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(211.653.455.651)	943.119.718.209
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(6.898.521.587)	(25.180.184.705)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(17.452.504.670)	-
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(283.481.450.000)	(1.180.204.534.576)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		392.106.000.000	80.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		4.729.418.401	1.855.586.589
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		89.002.942.144	(1.123.529.132.692)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		236.185.679.270	299.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(254.158.271.881)	(360.958.852.301)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(17.972.592.611)	(61.958.852.301)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(140.623.106.118)	(242.368.266.784)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		354.796.374.936	410.042.102.868
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	214.173.268.818	167.673.836.084

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 RIÊNG 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 là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là: 143 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 164).

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

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

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang ("Công ty HPH Nha Trang")	78,00	78,00	Khu dân cư Côn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty TNHH MTV Địa ốc Châu Sơn ("Công ty Châu Sơn")	100,00	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 dưỡng 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, 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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, Công ty có 8 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty 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	50,5	50,5	Tầng 5, Tòa nhà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, quản lý bất động sản và xây dựng nhà
6	Công ty Đồng 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, Công ty cũng sở hữu một khoản đầu tư vào công ty liên doanh như được trình bày tại Thuyết minh số 17.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 17.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 8 năm 2020.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") 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 riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 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 Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, 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 riêng giữa niên độ dựa trên các chi phí thực tế 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.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 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 riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày 30 tháng 6 năm 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 Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	48 - 50 năm
Quyền sử dụng đất	48 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	15 năm

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí 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 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào liên doanh

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200 để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.14 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 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 riêng giữa niên độ.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi có Quyết định của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") (và đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua) và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với nhà ở trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

Các khoản tiền nhận từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng vay vốn được phản ánh trong tài khoản "Phải trả khác" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua, thường là trùng với thời điểm bàn giao bất động sản.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.17 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 Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 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;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên danh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- ▶ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên danh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 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 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân được coi là 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 Công ty nắm 100% vốn chủ sở hữu. Trong năm 2020, Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2020, 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 RIÊNG 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	1.028.639.619	1.200.490.142
Tiền gửi ngân hàng	213.144.629.199	300.298.870.472
Các khoản tương đương tiền	-	53.297.014.322
TỔNG CỘNG	214.173.268.818	354.796.374.936

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, Công ty đã tất 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 cổ phiếu trong kỳ	299.992.010.000	-
Chuyển giao cổ phần theo hợp đồng ủy thác đầu tư	202.200.220.000	-
Bù trừ công nợ phải trả với lợi nhuận được chia từ công ty con	4.240.167.263	-

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>
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	216.823.528.101	216.823.528.101	198.860.589.235	198.860.589.235
TỔNG CỘNG	216.823.528.101	216.823.528.101	198.860.589.235	198.860.589.235

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 Công ty tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Hội Sở Chính theo hợp đồng vay số 1535/2018/HĐTC/BVB005 (Thuyết minh số 23).

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.

Hợp đồng tiền gửi với giá trị 4,8 tỷ VND theo thỏa thuận giữa 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 Lâm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần và vốn góp hợp tác đầu tư	242.293.200.000	130.000.000.000
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	221.710.201.501	258.070.568.480
Phải thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	887.593.422	5.216.161.278
TỔNG CỘNG	464.890.994.923	393.286.729.758
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	449.817.857.772	373.196.653.879
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	15.073.137.151	20.090.075.879
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu:		
<i>Bà Trần Thùy Anh</i>	115.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Minh Hưng</i>	97.293.200.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư An thịnh</i>	-	100.000.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi (Thuyết minh số 9)	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)

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 một công ty con.

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trả trước cho người bán ngắn hạn	117.790.148.618	89.935.370.638
- 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	36.012.454.371	50.652.621.423
Trả trước cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 33)	-	28.520.000
TỔNG CỘNG	117.790.148.618	89.963.890.638

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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>
Ngắn hạn:		
Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư và biên bản thỏa thuận (i)	474.331.450.000	360.000.000.000
Phải thu theo biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc (ii)	145.000.000.000	
Tạm ứng (iii)	93.481.346.736	301.482.439
Đặt cọc cho mục đích môi giới và phân phối bất động sản	10.000.000.000	-
Lãi dự thu	7.857.285.481	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	18.831.735.957	16.870.907.692
TỔNG CỘNG	749.501.818.174	377.172.390.131
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	-	-
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác ngắn hạn từ các bên khác</i>	<i>733.146.352.476</i>	<i>360.816.924.433</i>
<i>Phải thu khác ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>16.355.465.698</i>	<i>16.355.465.698</i>
Dài hạn:		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (iv)	60.362.336.276	60.362.336.276
Ký quỹ thực hiện dự án (v)	29.431.729.000	29.431.729.000
TỔNG CỘNG	89.794.065.276	89.794.065.276
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	-	-

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 bao gồm:

- ▶ Khoản góp vốn 450 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa 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 24,3 tỷ VND theo biên bản thỏa thuận giữa 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 khoản phải thu 145 tỷ VND theo biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư một dự án bất động sản.

(iii) Đây là các khoản tạm ứng cho nhân viên cho mục đích thực hiện các dự án của Công ty.

(iv) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 là các khoản phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty với một doanh nghiệp và một cá nhân liên quan tới các cầu phàn 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	
	<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	-
TỔNG CỘNG	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đã hoàn thành	835.462.516.901	-	1.155.666.513.800	-
Bất động sản để bán đang xây dựng	138.974.585.497	-	115.283.689.417	-
Hàng tồn kho khác	230.379.854	-	1.000.094.854	-
TỔNG CỘNG	974.667.482.252	-	1.271.950.298.071	-

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 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 23*).

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 một công ty con.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	9.250.747.113	17.619.099.763
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
TỔNG CỘNG	11.868.708.149	21.138.238.649
Dài hạn		
Chi phí thuê văn phòng	7.887.131.926	-
Chi phí sửa chữa lớn	7.455.402.493	8.946.482.991
Chi phí bảo trì phần mềm trả trước	1.595.833.331	2.234.166.665
Công cụ, dụng cụ	902.224.866	1.638.553.610
TỔNG CỘNG	17.840.592.616	12.819.203.266

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

12. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

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

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.

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	284.918.181	14.932.974.546	3.052.153.018	18.270.045.745
- Thanh lý	-	-	(916.284.242)	(916.284.242)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>284.918.181</u>	<u>14.932.974.546</u>	<u>2.135.868.776</u>	<u>17.353.761.503</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>284.918.181</i>	<i>3.070.978.182</i>	<i>1.360.505.150</i>	<i>4.716.401.513</i>
Hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(284.918.181)	(9.840.727.870)	(2.001.490.492)	(12.127.136.543)
- Khấu hao trong kỳ	-	(988.499.694)	(274.175.808)	(1.262.675.502)
- Thanh lý	-	-	916.284.242	916.284.242
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>(284.918.181)</u>	<u>(10.829.227.564)</u>	<u>(1.359.382.058)</u>	<u>(12.473.527.803)</u>
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	-	5.092.246.676	1.050.662.526	6.142.909.202
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>-</u>	<u>4.103.746.982</u>	<u>776.486.718</u>	<u>4.880.233.700</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	39.962.576.610	355.050.180.891	54.466.499.880	449.479.257.381
- Giảm khác	(334.071.270)	(2.567.812.668)	(472.399.711)	(3.374.283.649)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>39.628.505.340</u>	<u>352.482.368.223</u>	<u>53.994.100.169</u>	<u>446.104.973.732</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	-	-
Hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(647.634.029)	(7.735.887.690)	(3.299.547.506)	(11.683.069.225)
- Khấu hao trong kỳ	(402.066.108)	(3.566.875.800)	(1.815.549.990)	(5.784.491.898)
- Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>(1.049.700.137)</u>	<u>(11.302.763.490)</u>	<u>(5.115.097.496)</u>	<u>(17.467.561.123)</u>
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>39.314.942.581</u>	<u>347.314.293.201</u>	<u>51.166.952.374</u>	<u>437.796.188.156</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>38.578.805.203</u>	<u>341.179.604.733</u>	<u>48.879.002.673</u>	<u>428.637.412.609</u>

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 chủ yếu bao gồm các sản phẩm thương mại và diện tích tầng thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty. Trong đó, một số bất động sản đầu tư đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Công ty tại các ngân hàng TMCP (*Thuyết minh số 23*).

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

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, 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 Công ty. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Công ty.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Dự án Khu Đô thị mới phường 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	1.668.886.248	795.181.797
TỔNG CỘNG	<u>8.320.116.544</u>	<u>6.698.994.270</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

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

17. 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	
Đầu tư vào công ty con	2.972.749.534.370	-	2.972.749.534.370	2.805.599.534.370	-
- Công ty Châu Sơn	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	-
- Công ty ĐT và KD BDS Hải Phát	680.000.000.000	-	680.000.000.000	680.000.000.000	-
- Công ty Hải Phát – Bình Thuận	600.000.000.000	-	600.000.000.000	600.000.000.000	-
- Công ty HPH Nha Trang	525.499.534.370	-	525.499.534.370	525.499.534.370	-
- Công ty Đông Đô	166.800.000.000	-	166.800.000.000	-	-
- Công ty IWG	250.000.000	-	250.000.000	100.000.000	-
- Công ty Heritage	200.000.000	-	200.000.000	-	-
Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết	48.076.278.930	-	48.076.278.930	402.071.498.930	-
- Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 ("Cienco 5")	-	-	-	300.245.220.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á ("Công ty Đại Đông Á")	48.076.278.930	-	48.076.278.930	55.750.000.000	-
- Công ty TNHH BT Hà Đông	-	-	-	46.076.278.930	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	208.125.000.000	-	208.125.000.000	115.080.000.000	-
- 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	-
- 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")	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	3.228.950.813.300	-	3.228.950.813.300	3.322.751.033.300	-
				5.000.000.000	-
					5.000.000.000

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

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

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	Tỷ lệ sở hữu đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Ngày 30 tháng 6	Ngày 31 tháng 12
	năm 2020	năm 2019
Công ty Châu Sơn	100,00	100,00
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	95,78	95,78
Công ty Hải Phát – Bình Thuận	100,00	100,00
Công ty HPH Nha Trang	78,00	78,00
Công ty Đồng Đô	100,00	100,00
Công ty IWG	50,50	50,50
Công ty Heritage	100,00	-

17.2 Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Ngày 30 tháng 6	Ngày 31 tháng 12	Ngày 30 tháng 6	Ngày 31 tháng 12
	năm 2020	năm 2019	năm 2020	năm 2019
Cienco 5 (i)	-	16.980.500	-	38,68%
Công ty Đại Đông Á (ii)	-	560.000	-	35%
Công ty TNHH BT Hà Đông	(*)	(*)	50%	50%

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

- (i) Vào ngày 31 tháng 5 năm 2020, Công ty đã chuyển toàn bộ 10.176.000 cổ phần, tương ứng với 23,18% tỷ lệ sở hữu tại Cienco 5 mà Công ty nhận ủy thác đầu tư theo Hợp đồng 342/2015/HĐ - UQ cho Công ty Hải Phát Thủ Đô. Theo đó, tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Cienco 5 giảm xuống 15,5% và khoản đầu tư vào Cienco 5 trở thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.
- (ii) Vào ngày 30 tháng 3 năm 2020, 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 26.2).

17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Ngày 30 tháng 6 năm	Ngày 31 tháng 12 năm	Ngày 30 tháng 6 năm	Ngày 31 tháng 12 năm
	2020	2019	2020	2019
Công ty Hải Phát Thủ Đô	11.008.000	11.008.000	13,76%	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, 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 Đô và Cienco 5 đang được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một công ty là bên liên quan.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

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

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

18.1 Phải trả người bán ngắn 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 ngắn hạn	278.384.334.951	278.384.334.951	364.223.219.876	364.223.219.876	
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Sông Hồng	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910	
- Công ty Cổ phần 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	
- Phải trả ngắn hạn cho các đối tượng khác	223.000.168.840	223.000.168.840	310.272.239.908	310.272.239.908	
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	13.910.679.455	13.910.679.455	26.484.665.489	26.484.665.489	
TỔNG CỘNG	292.295.014.406	292.295.014.406	390.707.885.365	390.707.885.365	

18.2 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 Công ty.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Phải nộp

Thuế giá trị gia tăng
Thuế thu nhập doanh nghiệp
Thuế thu nhập cá nhân
Thuế các phải nộp Nhà nước khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Số phải nộp trong kỳ		Số đã nộp/cán trừ trong kỳ		Đơn vị tính: VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/cán trừ trong kỳ	Số đã nộp/cán trừ trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		
Thuế giá trị gia tăng	41.826.045.665	21.365.901.502	54.533.239.062	54.533.239.062	8.658.708.105		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	116.121.195.241	33.874.238.377	31.300.000.000	31.300.000.000	118.695.433.618		
Thuế thu nhập cá nhân	669.211.427	6.209.198.782	5.711.924.287	5.711.924.287	1.166.485.922		
Thuế các phải nộp Nhà nước khác	-	526.257.342	526.257.342	526.257.342	-		
TỔNG CỘNG	158.616.452.333	61.975.596.003	92.071.420.691	92.071.420.691	128.520.627.645		

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

20. 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 xây dựng bất động sản và các chi phí khác	23.657.512.749	13.882.138.188
TỔNG CỘNG	225.825.074.589	304.264.838.314
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>222.043.448.335</i>	<i>304.264.838.314</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>3.781.626.254</i>	<i>-</i>

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 bao gồm các khoản nhận trước từ khách hàng cho kỳ hạn 6 tháng theo các hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm, phường Phú Lâm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

22. 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>
Ngắn hạn		
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i)	533.273.020.514	472.345.906.014
Quỹ bảo trì căn hộ (ii)	82.557.524.031	86.041.266.928
Phải trả tiền cọc theo biên bản thanh lý	67.640.780.249	-
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	22.775.991.824	9.895.443.166
Thu hộ phải trả	-	24.741.675.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	12.557.624.932	31.602.299.848
	718.804.941.550	624.626.590.956
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>117.891.256.854</i>	<i>152.280.684.942</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>600.913.684.696</i>	<i>472.345.906.014</i>
Dài hạn		
Phải trả theo hợp đồng ủy thác đầu tư (iii)	-	202.200.220.000
Phải trả theo thỏa thuận hợp tác kinh doanh (iv)	166.600.000.000	-
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (v)	165.716.947.287	149.275.754.677
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	40.358.600.000	40.358.600.000
TỔNG CỘNG	372.675.547.287	391.834.574.677
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác</i>	<i>206.075.547.287</i>	<i>189.634.354.677</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>166.600.000.000</i>	<i>202.200.220.000</i>

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

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 bao gồm các khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty với các công ty con bao gồm Công ty HPH Nha Trang, Công ty Châu Sơn và Công ty Hải Phát - Bình Thuận.
- (ii) Đây là kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà, khi Ban Quản trị tòa nhà được thành lập.
- (iii) 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.
- (iv) Đây là khoản phải trả Công ty Đông Đô liên quan tới việc phát triển dự án bất động sản tiềm năng do Công ty làm chủ đầu tư theo Phụ lục số 01 ngày 30 tháng 6 năm 2020.
- (v) 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

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

23. VAY

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng	183.570.992.059	183.570.992.059	28.527.461.270	4.858.271.881	207.240.181.448	207.240.181.448
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	92.659.911.111	92.659.911.111	9.189.443.389	49.300.000.000	52.549.354.500	52.549.354.500
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	592.628.666.041	592.628.666.041	406.508.099.428	200.000.000.000	799.136.765.469	799.136.765.469
TỔNG CỘNG	868.859.569.211	868.859.569.211	444.225.004.087	254.158.271.881	1.058.926.301.417	1.058.926.301.417
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng	45.479.288.889	45.479.288.889	7.658.218.000	9.189.443.389	43.948.063.500	43.948.063.500
Trái phiếu	1.096.719.525.604	1.096.719.525.604	203.295.834.311	406.459.716.288	893.555.643.627	893.555.643.627
TỔNG CỘNG	1.142.198.814.493	1.142.198.814.493	210.954.052.311	415.649.159.677	937.503.707.127	937.503.707.127

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

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

23. VAY (tiếp theo)

23.1. 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 nổi bằng lãi suất của hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng Bảo Việt dùng làm tài sản đảm bảo cộng biên độ 0,7%/năm	Tài sản đảm bảo (i)
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	(i)
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	(ii)
TỔNG CỘNG	207.240.181.448			

(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 các khoản vay này là quyền sử dụng đất của sản thương mại thuộc Dự án The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của một công ty con.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

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

23. VAY (tiếp theo)

23.1. 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 vt tính: VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành	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 (iii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	37.900.000.000			
Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Sở Giao dịch	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%	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	14.649.354.500			
TỔNG CỘNG	96.497.418.000			
Trong đó: Vay dài hạn Vay dài hạn đến hạn trả	43.948.063.500 52.549.354.500			

(iii) 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.

(iv) 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

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

23. VAY (tiếp theo)

23.2. Trái phiếu phát hành

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina	500.000.000.000	Gốc được trả một lần 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	11%	(v)
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	100.000.000.000			
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	239.345.807.861	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 26 tháng 1 năm 2021. Lãi vay được trả 6 tháng/lần	10,75%	(vi)
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	239.345.807.861			
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB	297.177.049.181	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 10 tháng 12 năm 2020. Lãi vay được trả 6 tháng/lần	11%	(vii)
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	297.177.049.181			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	162.613.908.427	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 28 tháng 5 năm 2021. Lãi vay được trả 6 tháng/lần	11%	(viii)
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	162.613.908.427			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smart Invest	298.014.585.233	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2021. Lãi vay được trả 6 tháng/lần	10,5%	(ix)
Công ty Cổ phần chứng khoán MB	195.541.058.394	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 26 tháng 12 năm 2021. Lãi vay được trả 6 tháng/lần	11%	(x)
TỔNG CỘNG	1.692.692.409.096			
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

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

23. VAY (tiếp theo)

23.2. Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn được trình bày như sau (tiếp theo):

- (v) 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 điện tích tăng thương mại thuộc Dự án The Pride của một công ty con, điện 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.
- (vi) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân.
- (vii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân.
- (viii) 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 biệt thự của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội của một cá nhân.
- (ix) 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.
- (x) 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 một công ty con; 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 Công ty.

24. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	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 2020
Số đầu kỳ	21.118.164.835	11.556.448.704
Trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 25)	19.148.623.225	11.941.116.131
Chi trong kỳ	(6.984.572.500)	(598.600.000)
Số cuối kỳ	33.282.215.560	22.898.964.835

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 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	Đơn vị tính: VND
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019				
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.999.963.050.000	60.986.800.000	492.185.889.678	2.553.135.739.678
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	11.662.194.060	11.662.194.060
- Trích quỹ phúc lợi	-	-	(11.941.116.131)	(11.941.116.131)
- Thù lao 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	486.506.967.607	2.547.456.817.607

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.999.963.050.000	60.986.800.000	778.707.590.624	2.839.657.440.624
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	37.125.428.700	37.125.428.700
- Cổ tức bằng cổ phiếu (Thuyết minh số 25.4)	299.992.010.000	-	(299.992.010.000)	-
- Trích quỹ phúc lợi (*)	-	-	(19.148.623.225)	(19.148.623.225)
- Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát (*)	-	-	(3.278.633.761)	(3.278.633.761)
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	2.299.955.060.000	60.986.800.000	493.413.752.338	2.854.355.612.338

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

25.2 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	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông	2.299.955.060.000	2.299.955.060.000	-	1.999.963.050.000	-
TỔNG CỘNG	2.299.955.060.000	2.299.955.060.000	-	1.999.963.050.000	-

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	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
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	1.999.963.050.000	1.999.963.050.000
Tăng vốn trong kỳ	299.992.010.000	-
Số cuối kỳ	<u>2.299.955.060.000</u>	<u>1.999.963.050.000</u>
Cổ tức đã chia	299.992.010.000	-

25.4 Cổ tức

	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
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	299.992.010.000	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2018 với tỷ lệ phát hành là 15% cổ phiếu hiện hữu.	299.992.010.000	-
Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
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	-	-
Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi	-	-

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCĐ.2019 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 299,99 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 riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.5 Cổ phiếu phổ thông

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

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

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch 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
Tổng doanh thu	482.059.136.572	1.026.160.909.732
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	467.060.715.352	984.077.559.343
Doanh thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	14.998.421.220	42.083.350.389
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	482.059.136.572	1.026.160.909.732
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	473.438.877.966	1.009.579.470.241
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	8.620.258.606	16.581.439.491

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	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
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần và chuyển nhượng vốn góp hợp tác đầu tư (i)	124.699.200.000	50.781.538.692
Lãi tiền gửi	8.856.970.815	1.855.586.589
Lợi nhuận được chia	4.240.167.263	-
TỔNG CỘNG	137.796.338.078	52.637.125.281

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính (tiếp theo)

- (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.

27. 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	370.319.404.362	949.290.547.944
Giá vốn từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	25.330.756.131	23.497.728.646
TỔNG CỘNG	<u>395.650.160.493</u>	<u>972.788.276.590</u>

28. 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	97.004.624.195	38.115.220.307
Chi phí phát hành trái phiếu	7.655.217.451	7.512.003.030
TỔNG CỘNG	<u>104.659.841.646</u>	<u>45.627.223.337</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. 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>
Chi phí bán hàng		
- Chi phí hoa hồng môi giới	16.674.968.490	-
- Chi phí nhân viên	1.825.447.981	1.926.413.128
- Chi phí quảng cáo, khuyến mãi	553.429.612	4.152.009.292
	19.053.846.083	6.078.422.420
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên	21.433.737.694	22.039.860.685
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.892.833.801	5.090.454.440
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	9.709.984.717	10.707.956.934
	36.036.556.212	37.838.272.059
TỔNG CỘNG	55.090.402.295	43.916.694.479

30. 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>
Thu nhập khác	8.544.648.040	480.875.315
Thu nhập tạm thời từ cho thuê căn hộ	6.939.082.448	-
Tiền được bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	1.144.816.014	478.875.315
Thu nhập khác	460.749.578	2.000.000
Chi phí khác	1.098.873.329	1.681.122.842
Tiền phạt chậm nộp thuế	221.972.505	1.681.113.530
Trả tiền theo biên bản thanh lý	500.000.000	-
Chi phí khác	376.900.824	9.312
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	7.445.774.711	(1.200.247.527)

31. 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	148.115.081.485	710.825.263.618
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.119.352.562	29.381.565.584
Chi phí nhân công	23.259.185.675	24.097.472.141
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	7.047.167.400	3.904.636.688
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.801.062.556	974.758.012
Chi phí khác	7.424.675.233	9.055.990.700
TỔNG CỘNG	227.766.524.911	778.239.686.743

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

	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
Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.775.416.227	3.603.399.020
TỔNG CỘNG	34.775.416.227	3.603.399.020

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:

	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
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:	71.900.844.927	15.265.593.080
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	14.380.168.985	3.053.118.616
<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	-
Các khoản phạt và chi phí khấu hao không được khấu trừ	232.826.322	550.280.404
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau	(731.389.735)	-
Lợi nhuận được chia	(848.033.453)	-
Chi phí thuế TNDN	34.775.416.227	3.603.399.020

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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 Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn	-	376.350.000.000	
		Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	12.950.000.000	190.000.000.000	
		Chuyển tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	1.600.000.000	-	
Công ty CPĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn	-	666.938.000.000	
		Phí dịch vụ môi giới phải trả	11.047.471.581	11.914.847.555	
		Phí dịch vụ môi giới đã trả	11.093.326.558	-	
		Bù trừ công nợ ba bên	4.094.937.608	-	
		Nhận tiền cọc theo thỏa thuận mua căn hộ	97.773.850.000	-	
		Chuyển trả lại tiền mua hàng	24.477.411.381	-	
		Chuyển trả lại tiền cọc theo thỏa thuận mua căn hộ	5.655.658.370	-	
		Doanh thu phí dịch vụ tòa nhà	605.962.958	-	
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	44.600.000.000	-	
		Chi phí thuê mặt bằng phải trả	11.020.557.869	3.407.268.203	
		Chi phí thuê mặt bằng đã trả	19.545.408.374	-	
		Doanh thu dịch vụ	959.983.506	-	
		Lợi nhuận được chia	4.240.167.263	-	
		Chi phí mua tài sản phải trả	3.781.626.254	-	
		Phí dịch vụ đã thu	1.055.981.860	-	
Công ty Cổ phần Xây dựng HP Thăng Long (tên cũ là Công ty cổ phần Xây lắp Hải Phát)	Công ty liên quan của thành viên gia đình của thành viên HĐQT (đến ngày 1 tháng 11 năm 2019)	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	
Công ty PSP	Công ty con	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	5.975.241.614	16.426.402.562	
		Tiền cung cấp dịch vụ đã thu	-	181.855.485	
		Bù trừ công nợ với phí dịch vụ	6.574.874.779	17.753.188.208	
		Phí dịch vụ phải trả	8.771.734.112	12.692.666.471	
Công ty Đông Đô	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn điều lệ	166.800.000.000	-	
		Nhận tiền theo thỏa thuận hợp tác kinh doanh	166.600.000.000	-	

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

33. 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 (tiếp theo):

<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 Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty liên quan của thành viên quản lý chủ chốt	Chi phí xây lắp phải trả Chi phí xây lắp đã trả	-	7.224.163.817 4.460.653.015
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	6.500.000.000	-
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Bù trừ theo hợp đồng ủy thác đầu tư	202.200.220.000	-
Công ty BT Hà Đông	Công ty liên doanh	Chuyển tiền góp vốn	2.000.000.000	-
Ông Lê Việt Dũng	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn góp	5.000.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Địa Ốc Heritage Việt Nam	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn	200.000.000	-
Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn	150.000.000	-
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	-

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

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

Số dư các khoản phải thu khách hàng, phải trả và trả trước người 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, 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

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

33. 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
<i>Đơn vị tính: VND</i>				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	15.073.137.151	15.073.137.151
Công ty TNHH Một thành viên Bea Leasing	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 16 tháng 4 năm 2020	Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	4.731.956.266
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu từ hoạt động cho thuê	-	284.982.462
TỔNG CỘNG			15.073.137.151	20.090.075.879
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Công ty PSP	Công ty con	Trả trước phí dịch vụ	-	28.520.000
TỔNG CỘNG			-	28.520.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu theo biên bản thỏa thuận	16.355.465.698	16.355.465.698
TỔNG CỘNG			16.355.465.698	16.355.465.698

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)					
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty thuộc sở hữu của thành viên HĐQT	Phải trả vật liệu xây dựng	8.626.002.544	8.626.002.544	
Công ty PSP	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ quản lý tòa nhà	3.414.391.780	360.241.046	
Công ty ĐT và KD BDS Hải Phát	Công ty con	Phải trả phí môi giới	1.870.285.131	4.906.330.559	
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 Châu Sơn	Công ty con	Phải trả phí thuê mặt bằng	-	7.204.271.253	
		Phải trả theo biên bản thỏa thuận	-	5.377.920.087	
			13.910.679.455	26.484.665.489	
TỔNG CỘNG					
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)					
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả theo thỏa thuận quản lý tập trung	384.018.788.011	372.684.758.846	
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Phải trả theo thỏa thuận quản lý tập trung	79.160.558.218	72.661.147.168	
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Phải trả theo thỏa thuận quản lý tập trung	70.093.674.285	27.000.000.000	
Công ty ĐT và KD BDS Hải Phát	Công ty con	Phải trả khác theo biên bản thanh lý	67.640.780.249	-	
			600.913.800.763	472.345.906.014	
TỔNG CỘNG					
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)					
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả theo hợp đồng ủy thác đầu tư	-	202.200.220.000	
Công ty Đồng Đô	Công ty con	Phải trả theo thỏa thuận hợp tác kinh doanh	166.600.000.000	-	
			166.600.000.000	202.200.220.000	
TỔNG CỘNG					
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)					
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Phải trả theo thỏa thuận mua bán tài sản	3.781.626.254	-	
			3.781.626.254	-	
TỔNG CỘNG					

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<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>
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
TỔNG CỘNG	8.706.742.657	9.191.487.432

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết về đầu tư góp vốn

Công ty có các khoản cam kết về đầu tư góp vốn tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán như sau:

STT	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	<i>Đơn vị tính: VND</i>		Cam kết góp vốn tại ngày 30 tháng 6 năm 2020
			<i>Cam kết góp vốn của Công ty</i>		
			Số tiền	%	
1	Công ty BT Hà Đông	350.000.000.000	175.000.000.000	50	126.923.721.070
2	Công ty IWG	5.000.000.000	2.525.000.000	50,5	2.275.000.000
3	Công ty Đông Đô	366.800.000.000	386.800.000.000	100	200.000.000.000
4	Công ty Heritage	250.000.000.000	250.000.000.000	100	249.800.000.000
	TỔNG CỘNG		677.525.000.000		462.198.721.070

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

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

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

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê mặt bằng, thuê phương tiện vận chuyển và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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	3.011.480.912	8.269.568.863
Từ 1 - 5 năm	30.449.231.477	33.078.275.452
Trên 5 năm	61.736.930.596	65.871.715.028
TỔNG CỘNG	95.197.642.985	107.219.559.343

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Dưới 1 năm	10.053.209.053	13.419.562.271
Trên 1 - 5 năm	44.225.743.031	47.053.034.982
TỔNG CỘNG	54.278.952.084	60.472.597.253

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 Công ty và một đối tác doanh nghiệp, Công ty cam kết hợp tác đầu tư thực hiện dự án "Trung tâm du lịch Hàm Tiến – Mũi Né" với doanh nghiệp này. Theo đó, Công ty sẽ tiến hành chuyển tiền theo cam kết với tổng giá trị là 388 tỷ VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, giá trị khoản tiền 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 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 Công ty sẽ góp số tiền tối đa là 500 tỷ VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, 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 Công ty và một đối tác doanh nghiệp về việc hợp tác đầu tư xây dựng 11.409,6 m² đất ở đô thị thuộc dự án tại phường 1, phường 3 - thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, 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, 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 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, 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, Công ty còn phải góp số tiền là 333 tỷ VND.

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

Theo thỏa thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án số 07 và 08 ngày 8 tháng 5 năm 2019 giữa Công ty và Sở Kế hoạch 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 Công ty còn phải thanh toán là 59 tỷ VND.

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

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

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

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

Vào ngày 1 tháng 7 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc góp phần vốn cam kết còn lại vào Công ty Đông Đô với tổng số tiền là 200 tỷ VND.

Vào ngày 7 tháng 7 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc góp phần vốn cam kết còn lại vào Công ty Heritage với tổng số tiền là 249,8 tỷ VND.

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, Công ty đã góp thêm 50 tỷ VND vào công ty này tương ứng theo tỉ lệ sở hữu hiện tại.

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



Tạ Thị Hoàn
Người lập



Lê Hồng Sơn
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2020