

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**  
**Tầng 5, toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, P.La Khê, Q.Hà Đông, TP Hà Nội**  
**MST : 0500447004**

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**QUÝ II NĂM 2019**

**Tháng 07 năm 2019**



## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	4
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	5 - 35

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

TÀI SẢN		MS	TM	30/06/2019	01/01/2019
				VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>100</b>		<b>3,830,218,234,928</b>	<b>2,820,077,314,664</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>110</b>	5.1	<b>167,673,836,084</b>	<b>410,042,102,868</b>
1. Tiền		111		135,293,084,540	348,042,102,868
2. Các khoản tương đương tiền		112		32,380,751,544	62,000,000,000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>120</b>	5.2	<b>45,000,000,000</b>	<b>45,000,000,000</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		123		45,000,000,000	45,000,000,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>130</b>		<b>496,837,203,810</b>	<b>1,304,594,920,458</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	5.3	284,927,871,888	433,477,462,162
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	5.4	130,641,717,543	201,281,183,276
6. Phải thu ngắn hạn khác		136	5.5	81,267,614,379	669,836,275,020
<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>140</b>	5.6	<b>2,977,248,448,155</b>	<b>1,037,282,115,891</b>
1. Hàng tồn kho		141		2,977,248,448,155	1,037,282,115,891
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>150</b>		<b>143,458,746,879</b>	<b>23,158,175,447</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn		151	5.12	104,777,161,904	
2. Thuế GTGT được khấu trừ		152			1,798,635,811
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		153		722,459,975	21,359,539,636
5. Tài sản ngắn hạn khác		155	5.13	37,959,125,000	
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>200</b>		<b>3,712,311,229,497</b>	<b>4,639,224,808,016</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>210</b>		<b>29,431,729,000</b>	<b>321,000,000,000</b>
6. Phải thu dài hạn khác		216	5.5	29,431,729,000	321,000,000,000
<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>220</b>		<b>8,275,367,079</b>	<b>201,951,732,637</b>
1. Tài sản cố định hữu hình		221	5.7	8,275,367,079	201,951,732,637
- Nguyên giá		222		18,205,045,745	215,996,774,291
- Giá trị hao mòn lũy kế		223		(9,929,678,666)	(14,045,041,654)
3. Tài sản cố định vô hình		227	5.8	-	-
- Nguyên giá		228		30,000,000	30,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế		229		(30,000,000)	(30,000,000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>230</b>	5.9	<b>190,666,887,023</b>	-
1. Nguyên giá		231		198,041,794,609	
2. Giá trị hao mòn lũy kế		232		(7,374,907,586)	
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>240</b>	5.10	<b>168,359,940,236</b>	<b>2,259,009,398,986</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		242		168,359,940,236	2,259,009,398,986
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>250</b>	5.11	<b>2,847,816,604,305</b>	<b>1,798,980,531,037</b>
1. Đầu tư vào công ty con		251		2,284,036,893,381	1,240,748,893,381
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		252		448,699,710,924	431,683,176,348
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253		115,080,000,000	126,548,461,308
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>260</b>		<b>467,760,701,854</b>	<b>58,283,145,356</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn		261	5.12	1,610,701,854	58,283,145,356
2. Tài sản dài hạn khác		268	5.13	466,150,000,000	
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>		<b>270</b>		<b>7,542,529,464,425</b>	<b>7,459,302,122,680</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

NGUỒN VỐN		MS	TM	30/06/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>C-</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>			
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5,008,746,554,743</b>	<b>4,920,707,627,427</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	433,074,122,679	373,502,783,512
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	1,230,514,543,339	991,250,596,903
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	1,414,435,723	97,362,127,447
4.	Phải trả người lao động	314		3,762,846,283	3,351,912,493
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	279,524,713,130	85,068,527,314
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	597,334,195,537	375,128,214,449
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	525,000,031,089	617,312,806,840
12.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		22,898,964,835	11,556,448,704
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1,915,222,702,128</b>	<b>2,366,174,209,765</b>
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.15		382,337,828,378
7.	Phải trả dài hạn khác	337	5.18	239,675,676,000	339,354,948,966
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	1,675,547,026,128	1,644,481,432,421
<b>D-</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2,533,782,909,682</b>	<b>2,538,594,495,253</b>
	<b>(400 = 410+430)</b>				
<b>I-</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.20	<b>2,533,782,909,682</b>	<b>2,538,594,495,253</b>
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1,999,963,050,000	1,999,963,050,000
-	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,999,963,050,000	1,999,963,050,000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		60,986,800,000	60,986,800,000
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		472,833,059,682	477,644,645,253
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		465,703,529,122	150,000
-	LNST chưa phân phối kỳ này	421b		7,129,530,560	477,644,495,253
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>440</b>		<b>7,542,529,464,425</b>	<b>7,459,302,122,680</b>
	<b>(440 = 300+400)</b>				

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2019

Tổng Giám đốc



Đoàn Hoà Thuận

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
 Quý II năm 2019

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý II năm 2019 VND	Quý II năm 2018 VND	Lũy kế đến Quý II năm 2019 VND	Lũy kế đến Quý II năm 2018 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.21	727,991,555,496	95,955,150,675	1,026,160,909,732	521,427,423,685
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		727,991,555,496	95,955,150,675	1,026,160,909,732	521,427,423,685
4. Giá vốn hàng bán	11	5.22	703,861,515,929	79,720,855,556	973,740,767,220	489,319,580,101
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		24,130,039,567	16,234,295,119	52,420,142,512	32,107,843,584
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.23	51,308,902,554	1,091,793,725	52,637,125,281	238,726,685,304
7. Chi phí tài chính	22	5.24	42,277,286,338	916,540,800	43,314,281,335	19,716,752,283
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		42,277,286,338	916,540,800	43,314,281,335	19,716,752,283
8. Chi phí bán hàng	25		8,518,142,429	963,837,001	8,631,422,422	6,138,582,060
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		13,803,289,537	(18,203,895,873)	37,838,272,059	21,655,470,590
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		10,840,223,817	33,649,606,916	15,273,291,977	223,323,723,955
11. Thu nhập khác	31	5.25	375,300,667	144,894,892	480,875,315	809,042,426
12. Chi phí khác	32	5.25	1,681,112,842	1,324,904,388	1,681,122,842	2,023,887,984
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(1,305,812,175)	(1,180,009,496)	(1,200,247,527)	(1,214,845,558)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		9,534,411,642	32,469,597,420	14,073,044,450	222,108,878,397
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.26	1,906,882,328	6,493,919,484	2,814,608,890	44,421,775,679
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		7,627,529,314	25,975,677,936	11,258,435,560	177,687,102,718

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2019  
 Tổng Giám đốc



Đoàn Hoà Thuận

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
*(theo phương pháp gián tiếp)*  
**Quý II năm 2019**

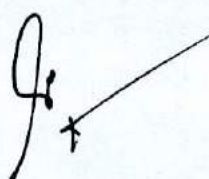
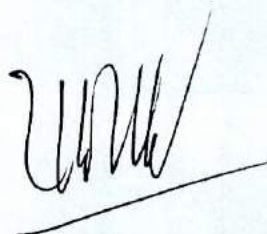
CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế đến Quý II	Lũy kế đến Quý II
		năm 2019	năm 2018
		VND	VND
1	2	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	14,073,044,450	238,623,167,292
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	3,259,544,598	3,222,797,160
- Các khoản dự phòng	03	-	(39,000,000,000)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(52,637,125,281)	(238,782,139,850)
- Chi phí lãi vay	06	43,314,281,335	19,716,752,283
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	8,009,745,102	(16,219,423,115)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	617,514,287,323	28,448,231,074
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	154,966,667,397	25,731,940,778
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	264,497,990,106	88,459,594,841
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(53,717,323,400)	(15,669,786,063)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(75,694,025,826)	(23,162,645,727)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(99,539,732,607)	(66,087,439,426)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(598,600,000)	(14,818,288,659)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	815,439,008,095	6,682,183,703
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(250,066,063)	(1,505,904,708)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	55,454,546
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1,077,916,243,779)	(109,600,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	80,000,000,000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1,855,586,589	2,579,389,161
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(996,310,723,253)	(108,471,061,001)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
3. Tiền thu từ đi vay	33	299,462,300,675	466,815,552,252
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(360,958,852,301)	(595,731,066,555)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(61,496,551,626)	(128,915,514,303)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(242,368,266,784)	(230,704,391,601)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	410,042,102,868	550,045,195,164
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	167,673,836,084	319,340,803,563

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Tạ Thị Hoàn

Phạm Huy Thông

Đoàn Hoà Thuận

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15/12/2003 và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0500447004 ngày 29 tháng 04 năm 2011; đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 11 tháng 01 năm 2019 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Theo giấy đăng ký doanh nghiệp lần thứ 14 vốn điều lệ của Công ty là 1.999.963.050.000 đồng tương ứng với 199.996.305 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

Tên giao dịch Quốc tế là HAI PHAT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY. Tên viết tắt là: HAI PHAT INVEST

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội.

Số lao động bình quân trong kỳ: 175 người.

**1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ;
- Xây lắp đường dây và trạm điện đến 35KV, xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Du lịch sinh thái và các dịch vụ phục vụ khách du lịch;
- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ thương mại tổng hợp;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm từ gỗ, chế biến lâm sản (trừ loại Nhà nước cấm);
- Sản xuất và kinh doanh các thiết bị điện;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Kinh doanh vận tải bằng ô tô; Vận tải khách theo tuyến cố định; Vận tải khách bằng taxi; Vận tải khách theo hợp đồng; Vận tải khách du lịch, vận tải hàng;

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ: Chủ đầu tư xây dựng bất động sản để bán và cho thuê.

**1.3. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30/06/2019, Công ty có các công ty con và công ty liên kết như sau:

	<b>Hoạt động chính</b>	<b>Tỷ lệ góp vốn</b>	<b>Tỷ lệ biểu quyết</b>
<b>Công ty con</b>			
Công ty CP TM Địa ốc Bình Minh	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	77,2%	77,2%
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	75%	75%
Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	100%	100%

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

Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát-Bình Thuận	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	100%	100%
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	95,8%	95,8%
<b>Công ty liên kết</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông A	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	35%	35%
Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	38,7%	38,7%
Công ty CP Địa ốc S.E.A Thuận Phước	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	21%	21%
Công ty TNHH BT Hà Đông	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	50%	50%

**1.4 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

**2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND)

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành.

**Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn)

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

Khoản tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

- Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể 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 các công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 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.

- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi các công ty này bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào các công ty này (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư). Mức trích lập dự phòng tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế theo hướng dẫn tại Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013.

Đối với các khoản đầu tư khác, việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

**Nguyên tắc Kế toán giao dịch hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Trường hợp BCC quy định chia lợi nhuận sau thuế

BCC chia lợi nhuận sau thuế thường là BCC dưới hình thức hoạt động đồng kiểm soát hoặc do một bên kiểm soát. Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế.

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, trường hợp này mặc dù hình thức pháp lý của hợp đồng là BCC nhưng bản chất của hợp đồng là thuê tài sản. Trường hợp này, bên kế toán và quyết toán thuế thực chất là bên có quyền điều hành và chi phối hoạt động của BCC, phải áp dụng phương pháp kế toán thuê tài sản cho hợp đồng, ghi nhận khoản phải trả cho các bên khác là chi phí để xác định kết quả kinh doanh.

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản Nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác. Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình**

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013.

**a. Nguyên tắc kế toán**

**Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**b. Nguyên tắc kế toán**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Tài sản cố định vô hình

- Tài sản vô hình của Công ty là phần mềm kế toán.

**c. Phương pháp khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà xưởng, vật kiến trúc	8 - 20
Máy móc, thiết bị	5 - 20
Phương tiện vận tải	6 - 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03- 05
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 10

Phần mềm kế toán được phân bổ trong 3 năm.

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước dài hạn liên quan đến công cụ và dụng cụ được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian 2 đến 3 năm.

**Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của công ty bao gồm các khoản chi phí sau:

Chi phí xây dựng bất động sản sử dụng cho nhiều mục đích (làm văn phòng, cho thuê hoặc để bán, ví dụ như tòa nhà chung cư hỗn hợp) thì Công ty tập hợp chi phí phát sinh liên quan trực tiếp tới việc đầu tư xây dựng trên tài khoản "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang". Khi công trình, dự án Hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng, kế toán căn cứ cách thức sử dụng tài sản trong thực tế để kết chuyển chi phí đầu tư xây dựng phù hợp với bản chất của từng loại tài sản.

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

Chi phí xây dựng, sửa chữa các tài sản của Công ty. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tố phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán : gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác)
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

**Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Chi phí phải trả bao gồm: Chi phí lãi vay, chi phí công trình.

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

*Doanh thu bất động sản là các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:*

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Công ty ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

*Doanh thu bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:*

- (a) Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- (b) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (c) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- (d) Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

*Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:*

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

*Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:*

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán;
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- Hàng bán bị trả lại: do vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi nhận theo nguyên tắc:

- Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính : ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm lập báo cáo.
- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính : ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ..

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

-Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:

- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Lỗ đầu tư chứng khoán : Được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết và chưa niêm yết trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách.

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

- Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.

- Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 20% trên thu nhập chịu thuế.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Các bên liên quan**

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ, các Công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

**Báo cáo bộ phận**

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

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

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

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

	30/06/2019 VND	01/01/2019 VND
Tiền mặt	1,087,760,958	3,732,393,178
Tiền gửi ngân hàng	134,205,323,582	344,309,709,690
Các khoản tương đương tiền	32,380,751,544	62,000,000,000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng (*)	32,380,751,544	62,000,000,000
<b>Tổng</b>	<b>167,673,836,084</b>	<b>410,042,102,868</b>

(\*) Các hợp đồng tiền gửi tại các Ngân hàng

Hợp đồng tiền gửi Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Sở giao dịch số 003/22062018/SGD/HDTG-DAUTUHAIPHAT ngày 22/06/2018, số tiền 22.000.000.000 đồng, kỳ hạn 1 tháng. Hợp đồng được thế chấp cho hợp đồng số 02/2018/HĐBT với Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở Giao dịch.

Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với NH TMCP Bản Việt – CN Thăng Long số 01/2019/HĐTG ngày 14/05/2019 số tiền 2.595.083.296 kỳ hạn 01 tháng.

Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với NH TMCP Bản Việt – CN Thăng Long số 10/2019/HĐTG ngày 14/05/2019 số tiền 1.081.219.563 kỳ hạn 01 tháng.

Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với NH TMCP Bản Việt – CN Thăng Long số 11/2019/HĐTG ngày 14/05/2019 số tiền 5.465.000.000 kỳ hạn 01 tháng.

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

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>45,000,000,000</b>	<b>45,000,000,000</b>	<b>45,000,000,000</b>	<b>45,000,000,000</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn	45,000,000,000	45,000,000,000	45,000,000,000	45,000,000,000
Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở Giao Dịch	45,000,000,000	45,000,000,000	45,000,000,000	45,000,000,000
<b>Tổng</b>	<b>45,000,000,000</b>	<b>45,000,000,000</b>	<b>45,000,000,000</b>	<b>45,000,000,000</b>

Hợp đồng tiền gửi NH TMCP Bảo Việt – CN Sở Giao Dịch số 004/06112018/SGD/HDTG-HPI ngày 06/11/2018 số tiền 45.000.000.000 kỳ hạn 12 tháng. Hợp đồng được thế chấp cho hợp đồng số 1535/2018/HĐTC/BVB005 với Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở Giao dịch.



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

**5.3 Phải thu khách hàng**

	30/06/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>284,927,871,888</b>	<b>433,477,462,162</b>
Công ty cổ phần Bất Động Sản Hải Phát	5,113,294,872	5,698,399,741
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á		331,665,201
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô		16,355,465,698
Xí nghiệp Xây dựng tư nhân số 1	30,000,000,000	30,000,000,000
Phải thu khách hàng DA Phú Lãm	118,866,198,747	70,156,406,332
Phải thu khách hàng DA Trâu Quỳ	102,562,386,159	264,202,137,654
Phải thu khách hàng DA Phú Lương	15,836,361,916	28,800,655,013
Các khách hàng khác	12,549,630,194	17,932,732,523
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan</i>		
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á		331,665,201
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	-	16,355,465,698
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát	35,606,302	
Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát.		500,892,339
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	126,603,408	
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hải Phát	5,113,294,872	
<b>Tổng</b>	<b>284,927,871,888</b>	<b>433,477,462,162</b>

**5.4 Trả trước cho người bán**

	30/06/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>130,641,717,543</b>	<b>201,281,183,276</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Việt		8,959,125,000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	18,819,701,590	25,880,218,965
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân	5,304,093,249	40,928,302,897
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng công nghiệp Thiên An	16,031,001,600	12,207,247,000
Công ty TNHH sơn liên doanh LUTEX Việt Nam		8,827,962,993
Các khách hàng khác	90,486,921,104	104,478,326,421
<i>Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	28,520,000	28,520,000
Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng và phát triển Đô Thị	2,407,559,983	4,135,634,772
<b>Tổng</b>	<b>130,641,717,543</b>	<b>201,281,183,276</b>

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

**5.5 Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>81,267,614,379</b>	-	<b>669,836,275,020</b>	-
- Tạm ứng	1,145,116,628	-	24,454,327,385	-
- Phải thu khác	80,122,497,751	-	645,381,947,635	-
<i>Công ty cổ phần Bất Động Sản Hải Phát</i>			605,000,000,000	-
<i>Công ty CP Bất Động Sản Phú Mỹ Hưng</i>		-	30,000,000,000	-
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đức	16,355,465,698	-	-	-
Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	54,392,447,380	-	-	-
<i>Phải thu khác</i>	<i>9,374,584,673</i>	-	<i>10,381,947,635</i>	-
<u><i>Trong đó phải thu khác các bên liên quan</i></u>				
Công ty CP Thương mại Địa ốc Bình Minh	100,000,000	-	100,000,000	-
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đức	16,355,465,698	-	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>29,431,729,000</b>	-	<b>321,000,000,000</b>	-
- Ký cược, ký quỹ	29,431,729,000	-	300,000,000,000	-
<i>Công ty CP Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân</i>			300,000,000,000	-
<i>Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ (1)</i>	<i>29,431,729,000</i>			
- Phải thu khác	-	-	21,000,000,000	-
<i>Công ty CP Vietinco</i>			21,000,000,000	-
<b>Tổng</b>	<b>110,699,343,379</b>	-	<b>990,836,275,020</b>	-

(1) Theo thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 07 và số 08 ngày 08/05/2019 giữa Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Cần Thơ và Công ty về việc bảo đảm thực hiện dự án đầu tư đối với dự án Khu đô thị mới phường An Bình (khu 1) & (khu 2), quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

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

**5.6 Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Chi phí SX KDDD	2,977,018,068,301	-	1,020,797,674,787	-
Hàng hóa	230,379,854	-	16,484,441,104	-
<b>Tổng</b>	<b>2,977,248,448,155</b>	<b>-</b>	<b>1,037,282,115,891</b>	<b>-</b>
Chi phí SX KDDD gồm				
<i>Dự án Phú Lãm (1)</i>	428,642,646,561	-	0	-
<i>Dự án HP Plaza (2)</i>	1,726,595,098,655	-	0	-
<i>Dự án Phú Lương (3)</i>	558,927,830,827	-	798,598,617,736	-
<i>Dự án Trâu Quỳ (4)</i>	31,662,898,109	-	131,074,561,555	-
<i>Dự án Phú Hải (5)</i>	196,022,920,283	-	51,170,321,029	-
<i>Dự án khác</i>	35,166,673,866	-	39,954,174,467	-

(1) Dự án NOXH Phú Lãm: Quyết định số 7112/QĐ-UBND ngày 24/12/2015 của UBND TP Hà Nội về việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát sử dụng 45.122 m<sup>2</sup> đất tại phường Phú Lãm, quận Hà Đông để thực hiện dự án xây dựng Khu nhà ở xã hội Phú Lãm. Dự án bao gồm 5 toà CT1 đến CT5, tổng mức đầu tư là 1.758.689.656.000 đồng. Dự án được thế chấp vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016-HĐTDDA/NHCT322-HP của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhuệ.

(2) Dự án Hải Phát Plaza: Quyết định số 3923/QĐ-UBND ngày 18/7/2016 của UBND TP Hà Nội về việc giao 35.893 m<sup>2</sup> đất tại phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza. Dự án bao gồm: 1 khu nhà hỗn hợp 25 tầng và 3 tầng hầm; 8 căn biệt thự 3 tầng có tum thang; 39 nhà liền kề 3 tầng có tum thang. Tổng dự toán công trình là 1.731.087.744.000 đồng. Dự án thế chấp vay theo hợp đồng tín dụng từng lần số 0108/03817/TDTL-PN ngày 6/7/2017 của Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Thăng Long và Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2017-HDDCVDADDT/NHCT106-HPI ngày 27/05/2017 với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP Hà Nội.

(3) Dự án Phú Lương: Bao gồm các chi phí đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 196/HĐHTĐT/HP-TV ngày 27/11/2015, theo đó Công ty hợp tác với liên doanh Trung Việt - Sông Đà 2 - Hồng Quang ("Liên doanh") để được khai thác đầu tư trên khu đất thuộc Dự án Khu đô thị mới Phú Lương, với tổng diện tích khoảng 53.095 m<sup>2</sup>. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 108/HĐCN-TV-HP ngày 29/03/2018 giữa Công ty và Công ty hợp tác với liên doanh Trung Việt (Đại diện liên danh) về việc chuyển nhượng một phần Dự án gắn liền với Khu đất có tổng diện tích là 35.761 m<sup>2</sup> bao gồm 08 lô đất liền kề có diện tích là 12.037 m<sup>2</sup> và 05 lô biệt thự 23.724 m<sup>2</sup> thuộc dự án Khu đô thị mới Phú Lương.

(4) Quyết định số 8126/QĐ-UBND ngày 23/11/2017 của UBND thành phố Hà Nội, về việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại ô đất từ TT14 đến TT19 thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm. Tổng diện tích 13.147,9m<sup>2</sup>. Dự án được thế chấp vay theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0142/2017/HĐTDTDH-PN/SHB.111500 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội ngày 18/12/2017.

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

(5) Thông báo số 589/2018/TB-DGTC ngày 17/12/2018 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Đấu giá Toàn Cầu, về việc thông báo trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Phường Phú Hải, Thành Phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận. Tổng diện tích 50.191,9 m<sup>2</sup>.



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

**5.7 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2019	198,041,794,609	284,918,181	14,932,974,546	2,737,086,955	215,996,774,291
Tăng trong kỳ	-	-	-	250,066,063	250,066,063
Mua trong kỳ	-	-	-	250,066,063	250,066,063
Giảm trong kỳ	198,041,794,609	-	-	-	198,041,794,609
Phân loại lại	198,041,794,609	-	-	-	198,041,794,609
Số dư tại 30/06/2019	-	284,918,181	14,932,974,546	2,987,153,018	18,205,045,745
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2019	5,374,921,418	277,362,613	6,927,104,037	1,465,653,586	14,045,041,654
Tăng trong kỳ	1,999,986,168	5,666,664	988,499,694	265,392,072	3,259,544,598
Khấu hao trong kỳ	1,999,986,168	5,666,664	988,499,694	265,392,072	3,259,544,598
Giảm trong kỳ	7,374,907,586	-	-	-	7,374,907,586
Phân loại lại	7,374,907,586	-	-	-	7,374,907,586
Số dư tại 30/06/2019	-	283,029,277	7,915,603,731	1,731,045,658	9,929,678,666
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2019	192,666,873,191	7,555,568	8,005,870,509	1,271,433,369	201,951,732,637
Tại 30/06/2019	-	1,888,904	7,017,370,815	1,256,107,360	8,275,367,079

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

**5.8 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản vô hình của Công ty là phần mềm kế toán khấu hao trong 3 năm. Đến 31/12/2018 đã hết khấu hao.

**5.9 Bất động sản đầu tư**

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Tổng</u>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2019		-
Tăng trong kỳ	198,041,794,609	198,041,794,609
Phân loại lại	198,041,794,609	198,041,794,609
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/06/2019	<u>198,041,794,609</u>	<u>198,041,794,609</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2019		-
Tăng trong kỳ	7,374,907,586	7,374,907,586
Phân loại lại	7,374,907,586	7,374,907,586
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/06/2019	<u>7,374,907,586</u>	<u>7,374,907,586</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại 01/01/2019	-	-
Tại 30/06/2019	<u>190,666,887,023</u>	<u>190,666,887,023</u>

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

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

*Đơn vị tính: VND*

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>168,359,940,236</b>	<b>168,359,940,236</b>	<b>2,259,009,398,986</b>	<b>2,259,009,398,986</b>
Dự án nhà ở xã hội Phú Lâm (1)		-	702,937,356,331	702,937,356,331
Dự án Hải Phát Plaza (2)	162,244,029,326	162,244,029,326	1,546,170,879,078	1,546,170,879,078
Dự án Côn Tân Lập		-	7,574,761,706	7,574,761,706
Xây dựng cơ bản trụ sở Công ty	2,486,105,597	2,486,105,597	2,153,438,869	2,153,438,869
Dự án 198 Hàm Tiên - Mũi Né	166,811,804	166,811,804	88,470,275	88,470,275
Dự án KĐTMT Phường An Bình (Khu 1)	754,478,364	754,478,364	84,492,727	84,492,727
Dự án KĐTMT Phường An Bình (Khu 2)	244,357,272	244,357,272		
Dự án vòng xoay Côn Cái Khê, Côn Thơ	49,191,818	49,191,818		
Dự án Tây Nam An Khánh	2,414,966,055	2,414,966,055		
<b>Tổng</b>	<b>168,359,940,236</b>	<b>168,359,940,236</b>	<b>2,259,009,398,986</b>	<b>2,259,009,398,986</b>

(1) Dự án NOXH Phú Lâm: Quyết định số 7112/QĐ-UBND ngày 24/12/2015 của UBND TP Hà Nội về việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát sử dụng 45.122 m2 đất tại phường Phú Lâm, quận Hà Đông để thực hiện dự án xây dựng Khu nhà ở xã hội Phú Lâm. Dự án bao gồm 5 toà CT1 đến CT5, tổng mức đầu tư là 1.758.689.656.000 đồng. Dự án được thế chấp vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016-HĐTDDA/NHCT322-HP của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhuệ.

(2) Dự án Hải Phát Plaza: Quyết định số 3923/QĐ-UBND ngày 18/7/2016 của UBND TP Hà Nội về việc giao 35.893 m2 đất tại phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza. Dự án bao gồm: 1 khu nhà hỗn hợp 25 tầng và 3 tầng hầm; 8 căn biệt thự 3 tầng có tum thang; 39 nhà liền kề 3 tầng có tum thang. Tổng dự toán công trình là 1.731.087.744.000 đồng. Dự án thế chấp vay theo hợp đồng tín dụng từng lần số 0108/03817/TDTL-PN ngày 6/7/2017 của Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Thăng Long và Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2017-HDDCVDADDT/NHCT106-HPI ngày 27/05/2017 với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP Hà Nội.

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

**5.11 Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết**

Đơn vị tính: VND

	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>			<b>2,284,036,893,381</b>	<b>2,284,036,893,381</b>	<b>1,240,748,893,381</b>	<b>1,240,748,893,381</b>
Công ty CP Thương mại Địa ốc Bình Minh	77.2%	77.2%	48,250,000,000	48,250,000,000	48,250,000,000	48,250,000,000
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	75%	75%	483,200,000,000	483,200,000,000	483,200,000,000	483,200,000,000
Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn	100%	100%	709,298,893,381	709,298,893,381	709,298,893,381	709,298,893,381
Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát- Bình Thuận	100%	100%	376,350,000,000	376,350,000,000		
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát	96%	96%	666,938,000,000	666,938,000,000		
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>			<b>448,699,710,924</b>	<b>448,699,710,924</b>	<b>431,683,176,348</b>	<b>431,683,176,348</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	35.%	35.%	55,750,000,000	55,750,000,000	55,750,000,000	55,750,000,000
Tổng công ty XDCT GT 5	38.68%	38.68%	300,245,220,000	300,245,220,000	300,245,220,000	300,245,220,000
Công ty CP Địa ốc S.E.A Thuận Phước	21%	21%	48,300,000,000	48,300,000,000	48,300,000,000	48,300,000,000
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	44,404,490,924	44,404,490,924	27,387,956,348	27,387,956,348
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>			<b>115,080,000,000</b>	<b>115,080,000,000</b>	<b>126,548,461,308</b>	<b>126,548,461,308</b>
Công ty TNHH Phát triển Địa Ốc Hải Phong	10%	10%		-	11,468,461,308	11,468,461,308
Công ty CP BĐS Đường Sắt	10%	10%	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô	13,76%	13,76%	110,080,000,000	110,080,000,000	110,080,000,000	110,080,000,000
<b>Tổng</b>			<b>2,847,816,604,305</b>	<b>2,847,816,604,305</b>	<b>1,798,980,531,037</b>	<b>1,798,980,531,037</b>



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

**5.12 Chi phí trả trước**

	30/06/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>104,777,161,904</b>	-
Thuế TNDN tạm tính 1%	20,519,666,176	
Phí môi giới BĐS	79,793,168,941	
Chi phí khác	4,464,326,787	
<b>Tổng</b>	<b>104,777,161,904</b>	-
<b>Dài hạn</b>	<b>1,610,701,854</b>	<b>58,283,145,356</b>
Chi phí CCDC	1,610,701,854	1,645,722,546
Phí môi giới BĐS		52,086,311,419
Chi phí khác	-	4,551,111,391
<b>Tổng</b>	<b>1,610,701,854</b>	<b>58,283,145,356</b>

**5.13 Tài sản dài hạn khác**

	30/06/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>37,959,125,000</b>	
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Việt	37,959,125,000	
<b>Tổng</b>	<b>37,959,125,000</b>	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>466,150,000,000</b>	-
Công ty CP Bất Động Sản Phú Mỹ Hưng (1)	132,150,000,000	
Công ty CP Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (2)	334,000,000,000	
<b>Tổng</b>	<b>466,150,000,000</b>	-

(1) Thỏa thuận nguyên tắc số 548/TTNT/HP-PM ngày 27/12/2018 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Minh Hưng. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Minh Hưng là chủ sở hữu và được các chủ sở hữu ủy quyền hợp pháp quản lý và triển khai hợp tác phần diện tích 310 ha tại phường Kinh Dinh và phường Long Hương, thành phố Bà Rịa – Vũng Tàu. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát hợp tác cùng thực hiện các thủ tục để xin phép lập, đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành quản lý Dự án ‘Khu đô thị sinh thái Tây Nam thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu’,

(2) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 215/HTĐT/2018 ngày 29/05/2018 về việc “ hợp tác góp vốn đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né”

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

**5.14 Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>				
<b>Phải trả người bán</b>	<b>433,074,122,679</b>	<b>433,074,122,679</b>	<b>373,502,783,512</b>	<b>373,502,783,512</b>
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	23,993,115,910	23,993,115,910	25,039,134,058	25,039,134,058
Công ty Cổ phần Xây dựng Hải Phát	13,294,498,873	13,294,498,873	13,294,498,873	13,294,498,873
Công ty Cổ phần TSQ Techco	64,481,375,828	64,481,375,828	59,705,952,267	59,705,952,267
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	-	-	3,762,779,087	3,762,779,087
Công ty TNHH An Quý Hưng	8,626,002,544	8,626,002,544	9,728,989,435	9,728,989,435
Công ty Cổ phần Xây Lắp Hải Phát.	25,215,670,264	25,215,670,264	21,261,363,414	21,261,363,414
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát	13,106,332,310	13,106,332,310	-	-
Công ty TNHH Một thành viên Địa Ốc Châu Sơn	3,787,508,147	3,787,508,147	1,256,293,044	1,256,293,044
Các khách hàng khác	280,569,618,803	280,569,618,803	239,453,773,334	239,453,773,334
<b>Trong đó phải trả các bên liên quan</b>				
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	-	-	3,762,779,087	3,762,779,087
Công ty TNHH An Quý Hưng	8,626,002,544	8,626,002,544	9,728,989,435	9,728,989,435
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	25,215,670,264	25,215,670,264	21,261,363,414	21,261,363,414
Công ty TNHH Một thành viên Địa Ốc Châu Sơn	3,787,508,147	3,787,508,147	1,256,293,044	1,256,293,044
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát	13,106,332,310	13,106,332,310	-	-
Công ty cổ phần vật liệu xây dựng H.P.T	481,257,264	481,257,264	-	-
Công ty Cổ phần Môi trường và phát triển Đô Thị Hà Nội	9,900,000	9,900,000	9,900,000	9,900,000
Công ty cổ phần bê tông xây dựng và thương mại Phúc Thành	2,763,510,802	2,763,510,802	-	-
<b>b. Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Phải trả người bán</b>	-	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>433,074,122,679</b>	<b>433,074,122,679</b>	<b>374,759,076,556</b>	<b>374,759,076,556</b>

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

**5.15 Người mua trả tiền trước**

	30/06/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1,230,514,543,339</b>	<b>991,250,596,903</b>
Khách hàng trả tiền trước các căn hộ dự án NOXHPL	36,112,995,412	231,814,233,205
Khách hàng trả tiền trước các căn hộ dự án Phú Lương	475,664,084,686	654,209,695,134
Khách hàng trả tiền trước các căn hộ dự án Trâu Quỳ	16,769,826,926	103,210,322,160
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ dự án "Hải Phát Plaza"	696,207,657,083	
Đối tượng khác	5,759,979,232	2,016,346,404
<b>b. Dài hạn</b>	-	<b>382,337,828,378</b>
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ dự án "Hải Phát Plaza"		382,337,828,378
<b>Tổng</b>	<b>1,230,514,543,339</b>	<b>1,373,588,425,281</b>

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

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	30/06/2019
<b>Phải nộp</b>	<b>97,362,127,447</b>	<b>18,069,790,947</b>	<b>114,017,482,671</b>	<b>1,414,435,723</b>
Thuế giá trị gia tăng		7,661,609,004	6,861,849,893	799,759,111
Thuế thu nhập doanh nghiệp	96,842,537,202	2,814,608,890	99,657,146,092	-
Thuế thu nhập cá nhân	519,590,245	5,569,075,607	5,473,989,240	614,676,612
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	340,383,916	340,383,916	-
Thuế khác	-	3,000,000	3,000,000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		1,681,113,530	1,681,113,530	-
<b>Phải thu</b>			<b>722,459,975</b>	<b>722,459,975</b>

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

**5.17 Chi phí phải trả**

	30/06/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>279,524,713,130</b>	<b>85,068,527,314</b>
Chi phí trích trước dự án An Hưng	9,191,277,670	25,360,460,441
Chi phí trích trước dự án Tân Tây Đô	6,448,994,682	5,995,109,843
Chi phí trích trước dự án HPPLaza	14,290,749,480	4,410,379,853
Chi phí trích trước dự án Trâu Quỳ	6,964,323,610	
Chi phí trích trước dự án Phú Lương	37,586,962,460	
Chi phí trích trước dự án Phú Lãm	128,551,214,047	
Chi phí phí lãi vay	42,003,526,719	24,532,624,657
Chi phí hỗ trợ lãi suất	34,487,664,462	24,769,952,520
<b>Dài hạn</b>		
<b>Tổng</b>	<b>279,524,713,130</b>	<b>85,068,527,314</b>

**5.18 Phải trả khác**

	30/06/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>597,334,195,537</b>	<b>375,128,214,449</b>
Kinh phí công đoàn	954,853,462	753,236,088
Bảo hiểm xã hội	244,721,611	
Bảo hiểm y tế	44,766,274	
Bảo hiểm thất nghiệp	19,561,073	
Bảo hiểm tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp	4,953,194	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	434,462,144,291	214,692,859,286
<i>Công ty Cổ phần Sông Đà - Thăng Long</i>		<i>28,180,465,630</i>
<i>Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang (1)</i>	<i>76,050,000,000</i>	<i>76,050,000,000</i>
<i>Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát- Bình Thuận (2)</i>	<i>190,000,000,000</i>	
<i>Công ty CP dịch vụ &amp; địa ốc Đất Xanh Miền Bắc (3)</i>	<i>98,453,848,431</i>	
<i>Phí bảo trì các dự án</i>	<i>60,929,258,290</i>	<i>95,074,567,060</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>9,029,037,570</i>	<i>15,387,826,596</i>
Nhận ký quỹ ký cược (Đặt cọc mua các dự án)	161,603,195,632	159,682,119,075
<u><i>Trong đó phải trả các bên liên quan:</i></u>		
<i>Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang</i>	<i>76,050,000,000</i>	<i>76,050,000,000</i>
<i>Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát- Bình Thuận</i>	<i>190,000,000,000</i>	
<u><i>Trong đó Nhận ký quỹ ký cược (Đặt cọc mua các dự án) các bên liên quan</i></u>		
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á</i>	<i>20,000,000,000</i>	<i>20,000,000,000</i>
<b>Tổng</b>	<b>597,334,195,537</b>	<b>375,128,214,449</b>

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

	30/06/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Dài hạn</b>	<b>239,675,676,000</b>	<b>339,354,948,966</b>
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô (4)	202,200,220,000	202,200,220,000
Công ty CP dịch vụ & địa ốc Đất Xanh Miền Bắc		118,528,387,190
Đối tượng khác	37,475,456,000	18,626,341,776
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan:</i>		
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	202,200,220,000	202,200,220,000
<b>Tổng</b>	<b>239,675,676,000</b>	<b>339,354,948,966</b>

- (1) BB Thỏa thuận số 364/HĐQLTK ngày 17/09/2018 về việc quản lý vốn tập trung.
- (2) BB Thỏa thuận số 07/HĐQLTK ngày 17/01/2019 về việc quản lý vốn tập trung.
- (3) Tiền đặt cọc thực hiện tiếp thị và phân phối độc quyền 300 căn hộ với diện tích 25.928 m2 thông thuộc Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza theo hợp đồng 362/2016/HĐ TVVPP/HP-ĐXMB.
- (4) Hợp đồng số 342/2015/HĐ-UQ, ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát mua cổ phần các Tổng công ty kinh doanh ngành nghề xây dựng công trình giao thông đã được cổ phần hóa phát hành thông qua các hình thức hợp pháp mà pháp luật cho phép, Số cổ phần ủy quyền mua tối đa là 10.176.000 Cổ phần mệnh giá 10.000 VNĐ/Cổ phần, tổng giá trị chuyển nhượng tối đa không quá 210.000.000.000 VNĐ.

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

**5.19 Vay và nợ thuê tài chính**

*Đơn vị tính: VND*

Vay	30/06/2019		Phát sinh trong kỳ		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>525,000,031,089</b>	<b>525,000,031,089</b>	<b>200,711,670,257</b>	<b>293,024,446,008</b>	<b>617,312,806,840</b>	<b>617,312,806,840</b>
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (1)	30,424,446,870	30,424,446,870	711,670,257	14,300,716,907	44,013,493,520	44,013,493,520
Ngân hàng SHB - CN Hàn Thuyên (2)	42,293,855,120	42,293,855,120		143,662,000,000	185,955,855,120	185,955,855,120
Ngân hàng TMCP Bản Việt - CN Thăng Long (3)	92,281,729,099	92,281,729,099		92,281,729,101	184,563,458,200	184,563,458,200
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) - CN Hà Nội	-	-		42,780,000,000	42,780,000,000	42,780,000,000
<b>Phát hành trái phiếu</b>						
Ngân Hàng BIDV- CN Ba Đình (4)	160,000,000,000	160,000,000,000			160,000,000,000	160,000,000,000
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí (5)	200,000,000,000	200,000,000,000	200,000,000,000			
<b>Vay dài hạn</b>	<b>1,675,547,026,128</b>	<b>1,675,547,026,128</b>	<b>299,000,000,000</b>	<b>267,934,406,293</b>	<b>1,644,481,432,421</b>	<b>1,644,481,432,421</b>
- Dưới 60 tháng						
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành (6)	151,000,000,000	151,000,000,000		67,934,406,293	218,934,406,293	218,934,406,293
Ngân hàng Bản Việt- CN Thăng Long (3)	184,547,026,128	184,547,026,128			184,547,026,128	184,547,026,128
<b>Phát hành trái phiếu</b>						
Ngân hàng TNHH Indovina- Trung tâm Kinh Doanh (7)	500,000,000,000	500,000,000,000			500,000,000,000	500,000,000,000
Công ty Cổ phần chứng khoán MB (8)	240,000,000,000	240,000,000,000			240,000,000,000	240,000,000,000
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí (5)	-	-		200,000,000,000	200,000,000,000	200,000,000,000
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB (9)	300,000,000,000	300,000,000,000			300,000,000,000	300,000,000,000
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB (10)	300,000,000,000	300,000,000,000	299,000,000,000		1,000,000,000	1,000,000,000
<b>Tổng</b>	<b>2,200,547,057,217</b>	<b>2,200,547,057,217</b>	<b>499,711,670,257</b>	<b>560,958,852,301</b>	<b>2,261,794,239,261</b>	<b>2,261,794,239,261</b>

(1) Hợp đồng thấu chi tài khoản số 1535/2018/HDDTC/BVB005 với ngân hàng TMCP Bảo Việt – CN Sở Giao dịch ngày 08/11/2018. Hạn mức thấu chi 195.000.000.000 đồng. Thời hạn thấu chi: từ ngày 08/11/2018 đến 08/11/2019. Mục đích rút vốn: Phục vụ SXKD. Lãi suất: Khi trên tài khoản thấu chi của Khách

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

hàng có số dư có, Khách hàng được hưởng lãi suất không kỳ hạn theo biểu lãi suất hiện hành của Ngân hàng. Lãi suất thả chi bằng lãi suất của hợp đồng tiền gửi tại BAOVIET BANK dùng làm tài sản đảm bảo cộng biên độ 0.7%/năm. Tài sản đảm bảo: các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của khách hàng tại BAOVIET BANK.

(2) Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0142/2017/HĐTDDH-PN/SHB.111500 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội ngày 18/12/2017. Số tiền vay: 250.000.000.000 đồng. Mục đích vay vốn: thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại các ô đất từ TT14 đến TT19 thuộc khu đấu giá thị trấn Trâu Quỳ, Huyện Gia Lâm, Hà Nội. Thời hạn vay: 24 tháng kể từ khi giải ngân lần đầu tiên. Lãi suất cho vay: 11,7% với 3 tháng đầu tiên và được điều chỉnh 3 tháng/1 lần. Tài sản đảm bảo: Quyền tài sản phát sinh từ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại các ô đất từ TT14 đến TT19 thuộc Khu đấu giá thị trấn Trâu Quỳ, Huyện Gia Lâm. Giá trị định giá: 399.016.000.000 đồng.

(3) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0108/03817/TDTL-PN ngày 6/7/2017 của Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Thăng Long; Số tiền vay tối đa là 420.000.000.000 đồng; phương thức nhận tiền vay theo từng lần; Mục đích vay: Đầu tư xây dựng dự án và bù đắp một phần tiền sử dụng đất của dự án: "Phần cao tầng - Tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza"; Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày bên vay nhận nợ lần đầu; Lãi suất: Theo từng giấy nhận nợ tại thời điểm giải ngân. Tài sản đảm bảo: Bất động sản tại địa chỉ: Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI402924, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT 07116 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 10/5/2017; giá trị dự án đầu tư xây dựng tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza (Khu xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng).

(4) Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2018/HĐMTP/HPX với Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – CN Ba Đình ngày 21/11/2018 về việc trái phiếu đáo hạn tháng 11 năm 2019 của công ty CPĐT Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 1.600.000 trái phiếu tương ứng 160.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 1.600.000 tương ứng 160.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định là 10%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là 23/02/2019.

(5) Hợp đồng đại lý phát hành Trái phiếu doanh nghiệp số 115/2018/PSI-HPX với Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí ngày 17/10/2018 về việc hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức đáo hạn tháng 04 năm 2020 của công ty CPĐT Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 2.000.000 trái phiếu tương ứng 200.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 2.000.000 tương ứng 200.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định là 11%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là 18/04/2019.

(6) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016-HĐTDDA/NHCT322-HP của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhuệ, hạn mức vay tối đa 900.000.000.000 đồng; mục đích khoản vay được sử dụng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp, hợp lý và hợp lệ để thực hiện Dự Án: đầu tư khu Nhà ở xã hội Phú Lãm, Hà Đông, Hà Nội; lãi suất áp dụng trong năm 2016 là 5%/năm và có thể thay đổi lãi suất cho vay hỗ trợ nhà ở do NHNN công bố hàng năm; thời hạn cho vay các khoản nợ là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Hợp đồng thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở số 01/2016/HĐTCD A-NHCT322/HP. Tài sản thế chấp là toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, Hà Đông, Hà Nội được xây dựng trên Thửa đất có diện tích 45.122 m2 tại

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

Phường Phú Lãm, Quận Hà Đông, Hà Nội theo Quyết định giao đất số 7112/QĐ-UBND ngày 24/12/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội và Giấy phép xây dựng số 05/GPXD-SXD do Sở xây dựng Hà Nội cấp ngày 02/02/2016 về việc xây dựng 05 công trình tại Phường Phú Lãm, Quận Hà Đông, Hà Nội.

(7) Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 0112/2017/HĐĐMTP/HaiPhat-IVB với Ngân hàng TNHH Indovina ngày 1/12/2017 về việc Trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu phát hành là: 1.300 trái phiếu tương đương 1.300.000.000.000 đồng. Trong đó, số lượng Trái phiếu phát hành Đợt 1 là: 500 Trái phiếu tương đương với 500.000.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,85%/ năm. Kỳ tính lãi là 6 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là 01/06/2018.

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

(9) Hợp đồng đại lý phát hành Trái phiếu doanh nghiệp số 01/2018/IBSC-HPX với Công ty Cổ phần Chứng khoán IB ngày 06/12/2018 về việc hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức đáo hạn tháng 12 năm 2020 của công ty CPĐT Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 3.000.000 trái phiếu tương ứng 300.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 3.000.000 tương ứng 300.000.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 10.5%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là tháng 06/2019.

(10) Hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu doanh nghiệp số 03/2018/IBSC-HPX với công ty Cổ phần chứng khoán IB ngày 31/12/2018 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức đáo hạn ngày 31/12/2021 của công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 300 trái phiếu tương đương 300.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 300 tương ứng 300.000.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng cho 02 kỳ đầu tiên là 10%/năm. Kỳ tính lãi trái phiếu là 06 tháng/lần.



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

**5.20 Vốn chủ sở hữu**

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
<b>Số dư tại 01/01/2018</b>	<b>1,500,000,000,000</b>	<b>335,950,000,000</b>	<b>231,631,661,968</b>	<b>2,067,581,661,968</b>
Tăng vốn từ chia cổ tức	224,999,850,000		(224,999,850,000)	-
Tăng vốn từ phát hành thêm	274,963,200,000	(274,963,200,000)		-
Lãi trong năm	-	-	482,112,259,976	482,112,259,976
Thù lao hội đồng quản trị 2018			(4,467,764,723)	(4,467,764,723)
Trích lập các quỹ 2017			(6,631,661,968)	(6,631,661,968)
<b>Số dư tại 31/12/2018</b>	<b>1,999,963,050,000</b>	<b>60,986,800,000</b>	<b>477,644,645,253</b>	<b>2,538,594,495,253</b>
<b>Số dư tại 01/01/2019</b>	<b>1,999,963,050,000</b>	<b>60,986,800,000</b>	<b>477,644,645,253</b>	<b>2,538,594,495,253</b>
Lãi trong kỳ	-	-	11,258,435,560	11,258,435,560
Trích lập các quỹ 2018	-	-	(11,941,116,131)	(11,941,116,131)
Thù lao hội đồng quản trị 6 tháng đầu năm 2019			(4,128,905,000)	(4,128,905,000)
<b>Số dư tại 30/06/2019</b>	<b>1,999,963,050,000</b>	<b>60,986,800,000</b>	<b>472,833,059,682</b>	<b>2,533,782,909,682</b>

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	30/06/2019 VND	01/01/2019 VND
Đỗ Quý Hải	800,753,980,000	800,753,980,000
Chu Thị Lương	159,997,200,000	159,997,200,000
Vietnam Enterprise Investments LTD	174,542,400,000	174,542,400,000
Đối tượng khác	864,669,470,000	864,669,470,000
<b>Tổng</b>	<b>1,999,963,050,000</b>	<b>1,999,963,050,000</b>

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

	6 Tháng đầu năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	1,999,963,050,000	1,500,000,000,000
Vốn góp tăng trong năm	-	499,963,050,000
Vốn góp tại cuối năm	1,999,963,050,000	1,999,963,050,000
<b>Cổ tức đã chia</b>	<b>-</b>	<b>224,999,850,000</b>
<b>Phân phối các quỹ</b>	<b>11,941,116,131</b>	<b>6,631,661,968</b>

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

**d. Cổ phiếu**

	<b>30/06/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
	<b>Cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	199,996,305	199,996,305
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	199,996,305	199,996,305
Cổ phiếu phổ thông	199,996,305	199,996,305
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	199,996,305	199,996,305
Cổ phiếu phổ thông	199,996,305	199,996,305
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10,000	10,000

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

	<b>Quý II năm 2019</b>	<b>Quý II năm 2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	715,798,296,017	89,961,591,502
Doanh thu hoạt động khác	12,193,259,479	5,993,559,173
<b>Tổng</b>	<b>727,991,555,496</b>	<b>95,955,150,675</b>

**5.22 Giá vốn hàng bán**

	<b>Quý II năm 2019</b>	<b>Quý II năm 2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	690,892,526,572	78,747,641,921
Giá vốn hoạt động khác	12,968,989,357	973,213,635
<b>Tổng</b>	<b>703,861,515,929</b>	<b>79,720,855,556</b>

**5.23 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Quý II năm 2019</b>	<b>Quý II năm 2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	527,363,862	1,091,793,725
Lãi bán các khoản đầu tư	50,781,538,692	
<b>Tổng</b>	<b>51,308,902,554</b>	<b>1,091,793,725</b>

**5.24 Chi phí tài chính**

	<b>Quý II năm 2019</b>	<b>Quý II năm 2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền vay	42,277,286,338	916,540,800
<b>Tổng</b>	<b>42,277,286,338</b>	<b>916,540,800</b>

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

**5.25 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Quý II năm 2019 VND	Quý II năm 2018 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Lãi chậm nộp	142,688,507	131,175,826
Thanh lý tài sản	2,000,000	
Thu nhập khác	230,612,160	13,719,066
<b>Tổng</b>	<b>375,300,667</b>	<b>144,894,892</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí khác	1,681,112,842	1,324,904,388
<b>Tổng</b>	<b>1,681,112,842</b>	<b>1,324,904,388</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(1,305,812,175)</b>	<b>(1,180,009,496)</b>

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

	Quý II năm 2019 VND	Quý II năm 2018 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1,906,882,328	6,493,919,484
<b>Cộng</b>	<b>1,906,882,328</b>	<b>6,493,919,484</b>

**6. THÔNG TIN KHÁC**

**6.1 Thông tin về các bên liên quan**

**Số dư các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	30/06/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Đồng kiểm soát		16,355,465,698
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát	Đồng kiểm soát	35,606,302	-
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Công ty liên quan tới Lãnh đạo Công ty	126,603,408	-
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên kết		331,665,201
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Công ty liên quan của thành viên mật thiết với Lãnh đạo Công ty		500,892,339
Công ty CP Bất động sản Hải Phát	Đồng kiểm soát	5,113,294,872	
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Công ty liên quan tới Lãnh đạo Công ty	28,520,000	28,520,000
Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng và phát triển Đô Thị	Đồng kiểm soát	2,407,559,983	4,135,634,772
<b>Các khoản phải thu khác</b>			
Công ty CP Thương mại Địa ốc Bình Minh	Công ty con	100,000,000	100,000,000
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Đồng kiểm soát	16,355,465,698	

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

**Phải trả người bán**

Công ty TNHH An Quý Hưng	Đồng kiểm soát	8,626,002,544	9,728,989,435
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Công ty liên quan tới Lãnh đạo Công ty		3,762,779,087
Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn	Công ty con	3,787,508,147	1,256,293,044
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Công ty liên quan của thành viên mật thiết với Lãnh đạo Công ty	25,215,670,264	21,261,363,414
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát	Đồng kiểm soát	13,106,332,310	
Công ty cổ phần vật liệu xây dựng H.P.T	Đồng kiểm soát	481,257,264	
Công ty Cổ phần Môi trường và phát triển Đô Thị Hà Nội	Đồng kiểm soát	9,900,000	
Công ty cổ phần bê tông xây dựng và thương mại Phúc Thành	Công ty liên quan của thành viên mật thiết với Lãnh đạo Công ty	2,763,510,802	

**Phải trả khác**

Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Đồng kiểm soát	202,200,220,000	202,200,220,000
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	Công ty con	76,050,000,000	76,050,000,000
Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát- Bình Thuận	Công ty con	190,000,000,000	
<b>Nhận ký quỹ ký cược</b>			-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên kết	20,000,000,000	20,000,000,000

**Giao dịch các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>6 tháng đầu năm 2019 VND</b>	<b>6 tháng đầu năm 2018 VND</b>
Ban Giám đốc và HĐQT, BKS	Lương, thù lao	7,760,955,119	4,408,512,346

<b>Bên liên quan</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>6 tháng đầu năm 2019 VND</b>	<b>6 tháng đầu năm 2018 VND</b>
<b>Giao dịch mua</b>			
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Mua hàng hóa dịch vụ	12,741,639,271	3,498,151,580
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Xây lắp	69,755,813,415	76,471,953,636
Công ty TNHH An Quý Hưng	Xây lắp		7,386,049,185
Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị Đường Sắt	Xây lắp		1,653,159,625
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát	Phí dịch vụ môi giới	11,914,847,555	-
Công ty CP Bất động sản Hải Phát	Phí dịch vụ môi giới	531,913,518	
Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng H.P.T	Cung cấp vật tư	437,506,604	
Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn	Chi phí thuê mặt bằng	3,522,644,986	

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

**Giao dịch từ đi vay**

Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	Lãi vay		190,333,583
Chu Thị Lương	Lãi vay		433,333,333
Trần Thanh Hương	Lãi vay		16,791,667
Trần Thị Thu Hằng	Lãi vay		22,958,333
Bùi Thị Hải Yến	Lãi vay		81,250,000

**Giao dịch phải trả khác**

Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Đi vay		5,000,000,000
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Đi vay		52,000,000,000
Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát- Bình Thuận	Quản lý vốn tập trung	190,000,000,000	

**Giao dịch bán**

Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Cung cấp dịch vụ	16,608,258,047	7,273,008,435
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Cung cấp dịch vụ	66,049,576	120,270,420
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Cung cấp dịch vụ	155,036,929	
Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn	Bán sản thương mại		44,924,000,000
Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn	Cung cấp dịch vụ	1,225,936,365	
Công ty TNHH An Quý Hưng	Cung cấp dịch vụ	117,147,107	

**6.2 Báo cáo bộ phận**

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

**6.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty đã được kiểm toán.

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kê toán trưởng

Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2019

Tổng Giám đốc



Đoàn Hoà Thuận