



HAI PHAT INVEST

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

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

Website: www.haiphat.com.vn

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2019

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

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

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

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

Nội dung thông tin công bố (*):

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

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2019 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn>.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, VP, HĐQT.

**NGƯỜI ĐƯỢC UQ
CÔNG BỐ THÔNG TIN**



PHẠM HUY THÔNG

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 65

500
RD
C
AN

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2019

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

176
ÔN
T
T
Đ
H
H
KI

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

Số tham chiếu: 61436479/21100598/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 65, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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


Kết luận của Kiểm toán viên

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

Vấn đề khác

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



CÔNG TY
TNHH
ERNST & YOUNG
VIỆT NAM
CHI NHÁNH
HÀ NỘI

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.165.166.808.323	5.628.959.087.253
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	193.062.066.721	415.398.335.863
111	1. Tiền		158.281.315.177	353.398.335.863
112	2. Các khoản tương đương tiền		34.780.751.544	62.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	45.000.000.000	45.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		45.000.000.000	45.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.349.844.338.127	1.340.073.407.261
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	1.055.759.255.215	437.138.646.175
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	164.849.342.857	202.700.797.176
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	17.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	112.235.740.055	700.233.963.910
140	IV. Hàng tồn kho	10	3.424.802.628.426	3.694.694.293.279
141	1. Hàng tồn kho		3.424.802.628.426	3.694.694.293.279
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		152.457.775.049	133.793.050.850
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	96.453.264.092	54.318.319.472
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		55.573.065.944	58.115.191.742
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác		431.445.013	21.359.539.636

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.355.999.772.909	1.925.156.794.364
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		89.819.013.276	60.362.336.276
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	89.819.013.276	60.362.336.276
220	II. Tài sản cố định		15.166.336.499	12.851.209.258
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	15.166.336.499	12.851.209.258
222	Nguyên giá		26.436.267.504	22.032.979.682
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.269.931.005)	(9.181.770.424)
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	753.537.233.095	763.386.092.579
231	1. Nguyên giá		793.300.173.382	793.300.173.382
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(39.762.940.287)	(29.914.080.803)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	459.918.974.251	197.597.370.028
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		459.918.974.251	197.597.370.028
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	563.168.394.160	558.894.300.677
252	1. Đầu tư vào công ty liên danh, liên kết	17.1	448.088.394.160	432.345.839.369
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	115.080.000.000	126.548.461.308
260	VI. Tài sản dài hạn khác		474.389.821.628	332.065.485.546
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	6.599.212.766	1.532.228.448
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.2	1.640.608.862	533.257.098
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	466.150.000.000	330.000.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.521.166.581.232	7.554.115.881.617

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.837.416.909.541	4.976.540.096.093
310	I. Nợ ngắn hạn		3.024.443.812.245	3.177.161.571.666
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	462.345.081.972	374.062.025.578
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	1.230.667.192.568	1.373.588.425.281
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	39.655.837.171	101.151.274.028
314	4. Phải trả người lao động		8.216.337.464	3.400.840.103
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	302.271.377.471	241.454.834.262
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		5.262.324.371	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	328.592.699.492	400.208.183.993
320	8. Vay ngắn hạn	22	624.533.996.901	671.739.539.717
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	23	22.898.964.835	11.556.448.704
330	II. Nợ dài hạn		1.812.973.097.296	1.799.378.524.427
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	252.601.184.308	228.745.405.901
338	2. Vay dài hạn	22	1.557.077.260.457	1.567.570.396.655
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.2	3.294.652.531	3.062.721.871
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.683.749.671.691	2.577.575.785.524
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	2.683.749.671.691	2.577.575.785.524
411	1. Vốn cổ phần đã góp		1.999.963.050.000	1.999.963.050.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.999.963.050.000	1.999.963.050.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		60.986.800.000	60.986.800.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		574.933.928.283	502.414.878.523
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		493.671.467.904	11.601.134.119
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		81.262.460.379	490.813.744.404
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	47.865.893.408	14.211.057.001
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.521.166.581.232	7.554.115.881.617

Tạ Thị Hoàn
 Người lập

Phạm Huy Thông
 Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	1.163.191.182.457	507.737.131.944
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	1.163.191.182.457	507.737.131.944
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	27	(1.048.472.357.378)	(472.807.971.344)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		114.718.825.079	34.929.160.600
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	107.474.965.700	238.759.937.996
22 23	7. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	28	(45.722.204.775) (38.210.201.745)	(19.716.752.283) (19.716.752.283)
24	8. Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên doanh, liên kết	17.1	(1.273.979.749)	874.561.629
25	9. Chi phí bán hàng	29	(6.233.908.975)	(9.536.105.842)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(49.880.586.751)	(3.788.442.003)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		119.083.110.529	241.522.360.097
31	12. Thu nhập khác	30	764.248.393	864.496.972
32	13. Chi phí khác	30	(1.683.794.025)	(2.023.887.984)
40	14. Lỗ khác	30	(919.545.632)	(1.159.391.012)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		118.163.564.897	240.362.969.085
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(25.523.983.703)	(48.295.685.736)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	32.2	875.421.104	(2.279.795.746)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		93.515.002.298	189.787.487.603

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Trình bày lại)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		89.860.165.891	189.790.503.052
62	20. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		3.654.836.407	(3.015.449)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	449	927
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	34	449	927

Tạ Thị Hoàn
Người lập

Phạm Huy Thông
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Trình bày lại)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		118.163.564.897	240.362.969.085
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình	13,14	11.937.020.065	9.095.876.889
03	Hoàn nhập dự phòng		-	(39.000.000.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(106.200.985.951)	(239.689.954.171)
06	Chi phí lãi vay	28	45.722.204.775	19.716.752.283
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		69.621.803.786	(9.514.355.914)
09	Giảm các khoản phải thu		645.994.033.053	45.272.992.692
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		269.891.664.853	(95.984.335.450)
11	Tăng các khoản phải trả		1.309.061.601	177.206.092.983
12	Tăng chi phí trả trước		(26.682.262.763)	(18.626.682.279)
14	Tiền lãi vay đã trả		(104.723.909.868)	(16.270.858.839)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(100.780.746.280)	(66.087.439.426)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(4.128.905.000)	(1.980.564.723)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		750.500.739.382	14.014.849.044
	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		(27.060.288.763)	(107.506.962.399)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		-	55.454.546
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(17.000.000.000)	(17.600.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		10.694.618	-
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(949.119.989.086)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		80.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		2.291.427.008	2.596.089.923
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(910.878.156.223)	(122.455.417.930)

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		299.000.000.000	466.815.552.251
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(360.958.852.301)	(595.731.066.555)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(61.958.852.301)	(128.915.514.304)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(222.336.269.142)	(237.356.083.190)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		415.398.335.863	558.152.493.710
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	193.062.066.721	320.796.410.520

Tạ Thị Hoàn
Người lập

Phạm Huy Thông
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

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

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là: 179 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 175).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 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 2019, Nhóm Công ty có 6 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Nhóm Công ty trong các công ty con này như sau:

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Nhóm Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên danh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019. Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất. Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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

BẾ
 NC
 TN
 P &
 S T
 H
 HÀ
 KIẾ

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí 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, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

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

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

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	3 - 5 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 7 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	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 Nhóm Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép.

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

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, Nhóm công ty đang sở hữu bên bị mua dưới hình thức đầu tư vào công ty liên kết hoặc đầu tư tài chính dài hạn khác, và giao dịch mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, công ty mẹ không đánh giá lại khoản đầu tư trước đây mà tiến hành phân bổ giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và giá phí mua để nắm quyền kiểm soát vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư vào liên danh

Phần vốn góp của Nhóm Công ty trong các hoạt động kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bằng cách hạch toán:

- a) giá trị tài sản mà Nhóm Công ty hiện sở hữu và các công nợ mà Nhóm Công ty có nghĩa vụ thực hiện;
- b) các khoản chi phí phát sinh cũng như phần thu nhập mà Nhóm Công ty được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên danh.

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

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

BỘ TÀI CHÍNH

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá chuyển khoản này là tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng thương mại.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.17 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Doanh thu cho thuê

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho 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 hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên danh khi Nhóm Công ty 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 giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.20. Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.21 Thông tin theo bộ phận

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

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được xác định dựa trên việc bán các sản phẩm bất động sản, cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản. Ban Tổng Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Nhóm Công ty là trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam.

3.22 Các bên liên quan

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

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

4. NGHIỆP VỤ THÀNH LẬP VÀ MUA CÔNG TY CON MỚI TRONG KỲ

4.1 *Giao dịch mua nhóm tài sản*

Mua Công ty TNHH MTV Thiên Bình Minh ("Công ty Thiên Bình Minh"), công ty con mới

Vào ngày 4 tháng 6 năm 2019, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần của Công ty Thiên Bình Minh từ một cá nhân với tổng giá phí là 216 tỷ VND. Theo đó, Công ty Thiên Bình Minh trở thành công ty con của Nhóm Công ty. Tại ngày mua, Công ty Thiên Bình Minh sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng tại xã Phước Xuân, huyện Xuyên Mộc, thành phố Bà Rịa Vũng Tàu, Việt Nam.

Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua phần vốn góp của công ty này là việc mua nhóm các tài sản, không phải là hợp nhất kinh doanh. Do đó, giá phí của giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua. Theo đó, một phần giá phí phân bổ được hạch toán vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 16). Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Nhóm Công ty.

4.2 *Giao dịch thành lập công ty con mới*

Thành lập Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận ("Công ty Hải Phát – Bình Thuận")

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

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

Thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát ("Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát")

Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0108567242 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 28 tháng 12 năm 2018 và sửa đổi gần nhất là lần thứ nhất do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 18 tháng 3 năm 2019. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 680,18 tỷ VND trong đó Nhóm Công ty nắm 95,80% tỷ lệ sở hữu. Trong năm 2019, Nhóm Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2019, Nhóm Công ty đã góp vốn với số tiền là 666,94 tỷ VND.

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Tiền mặt	13.507.322.050	4.339.348.783
Tiền gửi ngân hàng	144.773.993.127	349.058.987.080
Các khoản tương đương tiền	34.780.751.544	62.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>193.062.066.721</u>	<u>415.398.335.863</u>

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

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

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

Hợp đồng tiền gửi này được sử dụng để thế chấp cho khoản vay của Nhóm Công ty tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Hội Sở Chính theo hợp đồng vay số 1535/2018/HĐTC/BVB005 (Thuyết minh số 22).

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

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	710.000.689.480	30.000.000.000
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	249.097.987.513	372.348.117.893
Phải thu từ hoạt động môi giới bất động sản	64.825.048.858	-
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	30.173.343.500	25.999.333.910
Phải thu từ hoạt động khác	1.662.185.864	8.791.194.372
TỔNG CỘNG	1.055.759.255.215	437.138.646.175
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	906.652.326.540	169.320.530.878
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	149.106.928.675	267.818.115.297
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu:		
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Trung Yên</i>	680.000.689.480	-
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát</i>	144.546.716.613	266.985.557.757
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trả trước cho người bán	132.681.994.143	202.700.797.176
- Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát	32.836.780.814	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Samcons Việt Nam	18.819.701.590	25.880.218.965
- Liên danh Công ty Cổ phần Thiết bị Xây dựng Sacoform và Công ty Cổ phần TSQ Techco	18.633.180.600	18.633.180.600
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Thiên An	16.031.001.600	12.207.247.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân	5.304.093.249	40.928.302.897
- Các khoản trả trước khác	41.057.236.290	105.051.847.714
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	32.167.348.714	-
TỔNG CỘNG	164.849.342.857	202.700.797.176

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

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

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn:		
Phải thu theo các biên bản thỏa thuận (i)	-	626.000.000.000
Đặt cọc cho mục đích môi giới và phân phối bất động sản	69.314.125.000	-
Tạm ứng	24.182.962.299	47.588.550.577
Phải thu khác	18.738.652.756	26.645.413.333
TỔNG CỘNG	112.235.740.055	700.233.963.910
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>16.355.465.698</i>	<i>621.920.009.265</i>
Dài hạn:		
Phải thu theo các hợp đồng và thỏa thuận hợp tác kinh doanh (ii)	60.362.336.276	60.362.336.276
Ký quỹ thực hiện dự án (iii)	29.431.729.000	-
Phải thu dài khác	24.948.000	-
TỔNG CỘNG	89.819.013.276	60.362.336.276

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

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

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là các khoản phải thu theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Nhóm Công ty với một doanh nghiệp và một cá nhân liên quan tới các cấu phần của Dự án nhà ở xã hội khu đô thị Phú Lâm.

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

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

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng	2.340.425.350.610	-	3.427.397.308.629	-
Bất động sản để bán đã hoàn thành	1.084.143.397.662	-	267.066.604.796	-
Hàng tồn kho khác	233.880.154	-	230.379.854	-
TỔNG CỘNG	3.424.802.628.426	-	3.694.694.293.279	-

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, một số tài sản là hàng tồn kho của Dự án Hải Phát Plaza, Dự án nhà ở xã hội khu đô thị Phú Lâm và Dự án Khu đô thị Trâu Quỳ đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty tại Ngân hàng Bản Việt – Chi nhánh Thăng Long và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành (Thuyết minh số 22).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)
	Ngắn hạn	
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ, biệt thự chưa bàn giao	74.602.010.007	49.533.311.417
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ, biệt thự của khách hàng	20.519.666.176	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.331.587.909	4.785.008.055
TỔNG CỘNG	96.453.264.092	54.318.319.472
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	6.599.212.766	1.532.228.448
TỔNG CỘNG	6.599.212.766	1.532.228.448

12. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đặt cọc cho mục đích đầu tư dự án (i)	466.150.000.000	330.000.000.000
TỔNG CỘNG	466.150.000.000	330.000.000.000

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

- ▶ Khoản đặt cọc 334 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư vào Dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.
- ▶ Khoản đặt cọc 132,15 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư, góp vốn thành lập doanh nghiệp dự án cho một dự án bất động sản tiềm năng tại khu đô thị Tây Nam, thành phố Bà Rịa Vũng Tàu.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND
					Tổng cộng (Trình bày lại)
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	566.109.091	18.825.974.546	2.640.896.045	22.032.979.682
- Mua trong kỳ	3.430.375.701	94.801.510	238.680.556	639.430.055	4.403.287.822
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	3.430.375.701	660.910.601	19.064.655.102	3.280.326.100	26.436.267.504
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	209.600.000	3.070.978.182	1.318.033.331	4.598.611.513
Hao mòn lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	(292.248.488)	(7.438.754.225)	(1.450.767.711)	(9.181.770.424)
- Khấu hao trong kỳ	(492.519.780)	(26.644.413)	(1.279.145.526)	(289.850.862)	(2.088.160.581)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	(492.519.780)	(318.892.901)	(8.717.899.751)	(1.740.618.573)	(11.269.931.005)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	273.860.603	11.387.220.321	1.190.128.334	12.851.209.258
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	2.937.855.921	342.017.700	10.346.755.351	1.539.707.527	15.166.336.499

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 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>Máy móc thiết bị</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng (Trình bày lại)</i>
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	30.474.732.130	111.216.344.986	651.609.096.266	793.300.173.382
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	30.474.732.130	111.216.344.986	651.609.096.266	793.300.173.382
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	-	-
Hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(1.357.509.203)	(9.004.914.280)	(19.551.657.320)	(29.914.080.803)
Khấu hao trong kỳ	(314.777.949)	(2.835.129.364)	(6.698.952.171)	(9.848.859.484)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	(1.672.287.152)	(11.840.043.644)	(26.250.609.491)	(39.762.940.287)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	29.117.222.927	102.211.430.706	632.057.438.946	763.386.092.579
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	28.802.444.978	99.376.301.342	625.358.486.775	753.537.233.095

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 chủ yếu bao gồm sàn thương mại và diện tích đỗ xe thuộc các dự án bất động sản của Nhóm công ty. Trong đó, một số bất động sản đầu tư đang được làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Nhóm Công ty tại các ngân hàng TMCP (Thuyết minh số 22).

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

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

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

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

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

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
Dự án Khu du lịch Thiên Bình Minh (Thuyết minh số 4.1)	229.099.443.557	-
Dự án Hải Phát Plaza cao tầng (*)	162.244.029.326	130.418.489.152
Dự án Khu nhà ở biệt thự vườn đồi và du lịch sinh thái Golden Beach Villa	62.439.802.950	62.439.802.950
Các dự án khác	6.135.698.418	4.739.077.926
TỔNG CỘNG	<u>459.918.974.251</u>	<u>197.597.370.028</u>

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, một số tài sản là chi phí xây dựng cơ bản dở dang thuộc dự án Hải Phát Plaza cao tầng được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty tại các ngân hàng TMCP như được trình bày tại Thuyết minh số 22.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
Đầu tư góp vốn vào công ty liên danh, liên kết (Thuyết minh số 17.1)					
- Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 ("Cienco 5")	304.090.733.605	304.090.733.605	304.090.733.605	304.090.733.605	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á ("Công ty Đại Đông Á")	51.610.542.334	51.610.542.334	52.901.819.847	52.901.819.847	
- Công ty Cổ phần Địa ốc S.E.A Thuận Phước ("Công ty S.E.A Thuận Phước")	47.982.627.297	47.982.627.297	47.965.329.533	47.965.329.533	
- Công ty TNHH BT Hà Đông	44.404.490.924	44.404.490.924	27.387.956.384	27.387.956.384	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.2)					
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	110.080.000.000	110.080.000.000	110.080.000.000	110.080.000.000	
- Công ty Cổ phần Bất động sản Đường sắt	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	
- Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Hải Phong	-	-	11.468.461.308	11.468.461.308	
TỔNG CỘNG	563.168.394.160	563.168.394.160	558.894.300.677	558.894.300.677	

17.1 Đầu tư góp vốn vào công ty liên danh, liên kết

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

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

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

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

	Cienco 5	Công ty Đại Đông Á	Công ty S.E.A Thuận Phước (Trình bày lại)	Công ty TNHH BT Hà Đông	Đơn vị tính: VND
Giá trị đầu tư:					<i>Tổng cộng</i>
Số đầu kỳ	300.245.220.000	55.750.000.000	48.300.000.000	27.387.956.384	431.683.176.384
Tăng do góp vốn	-	-	-	17.016.534.540	17.016.534.540
Số cuối kỳ	300.245.220.000	55.750.000.000	48.300.000.000	44.404.490.924	448.699.710.924
Phần lãi lũy kế sau khi mua công ty liên kết:					
Số đầu kỳ	3.845.513.605	(2.848.180.153)	(334.670.467)	-	662.662.985
Lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên kết trong kỳ	-	(1.291.277.513)	17.297.764	-	(1.273.979.749)
Số cuối kỳ	3.845.513.605	(4.139.457.666)	(317.372.703)	-	(611.316.764)
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	304.090.733.605	52.901.819.847	47.965.329.533	27.387.956.384	432.345.839.369
Số cuối kỳ	304.090.733.605	51.610.542.334	47.982.627.297	44.404.490.924	448.088.394.160

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

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Phải trả cho người bán	422.755.955.310	422.755.955.310	337.551.252.007	337.551.252.007	
- Công ty Cổ phần TSQ Techno	64.481.375.828	64.481.375.828	59.705.952.267	59.705.952.267	
- Ông Phạm Văn Dũng	30.540.000.000	30.540.000.000	-	-	
- Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long	28.180.465.630	28.180.465.630	-	-	
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Sông Hồng	23.993.115.910	23.993.115.910	25.039.134.058	25.039.134.058	
- Phải trả đối tượng khác	275.560.997.942	275.560.997.942	252.806.165.682	252.806.165.682	
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	39.589.126.662	39.589.126.662	36.510.773.571	36.510.773.571	
TỔNG CỘNG	462.345.081.972	462.345.081.972	374.062.025.578	374.062.025.578	

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)		Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Đơn vị tính: VND
	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	
Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	-	-	24.494.412.409	12.499.535.245	11.994.877.164
Thuế thu nhập doanh nghiệp	100.620.571.403	-	25.046.719.483	100.780.746.280	24.886.544.606
Thuế thu nhập cá nhân	530.702.625	-	7.742.308.179	5.498.595.403	2.774.415.401
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	-	-	2.033.497.446	2.033.497.446	-
TỔNG CỘNG	101.151.274.028	59.316.937.517	120.812.374.374	39.655.837.171	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 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 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	198.882.733.268	187.741.877.232
Trích trước chi phí lãi vay	42.003.526.719	24.532.624.657
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	34.487.664.462	24.769.952.520
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới bất động sản phải trả	21.683.146.054	-
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các chi phí khác	5.214.306.968	4.410.379.853
TỔNG CỘNG	302.271.377.471	241.454.834.262
<i>Trong đó</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>302.271.377.471</i>	<i>241.336.697.276</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>-</i>	<i>118.136.986</i>

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Phải trả tiền nhận đặt cọc theo các hợp đồng cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản	101.650.848.439	118.528.387.190
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	82.887.670.632	117.081.344.075
Thu chi hộ	78.715.525.000	42.600.775.000
Quỹ bảo trì căn hộ	50.387.079.344	85.190.729.679
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	14.951.576.077	36.806.948.049
	328.592.699.492	400.208.183.993
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>308.592.699.492</i>	<i>380.208.183.993</i>
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>20.000.000.000</i>	<i>20.000.000.000</i>
Dài hạn		
Phải trả theo hợp đồng ủy thác đầu tư	202.200.220.000	202.200.220.000
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	37.475.456.000	26.545.185.901
Phải trả dài hạn khác	12.925.508.308	-
	252.601.184.308	228.745.405.901
TỔNG CỘNG		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác</i>	<i>50.400.964.308</i>	<i>26.545.185.901</i>
<i>Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>202.200.220.000</i>	<i>202.200.220.000</i>

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

22. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày tại)		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng							
(Thuyết minh số 22.1)	457.316.306.840	457.316.306.840	711.670.257	293.027.946.008	165.000.031.089	165.000.031.089	
Vay dài hạn ngắn hạn đến hạn trả							
(Thuyết minh số 22.1)	56.000.000.000	56.000.000.000	116.000.000.000	67.934.406.293	104.065.593.707	104.065.593.707	
Trái phiếu							
(Thuyết minh số 22.2)	158.423.232.877	158.423.232.877	880.000.000	-	159.303.232.877	159.303.232.877	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả							
(Thuyết minh số 22.2)	-	-	196.165.139.228	-	196.165.139.228	196.165.139.228	
TỔNG CỘNG	671.739.539.717	671.739.539.717	313.756.809.485	360.962.352.301	624.533.996.901	624.533.996.901	
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng							
(Thuyết minh số 22.1)	347.481.432.421	347.481.432.421	-	116.000.000.000	231.481.432.421	231.481.432.421	
Trái phiếu							
(Thuyết minh số 22.2)	1.220.088.964.234	1.220.088.964.234	301.672.003.030	196.165.139.228	1.325.595.828.036	1.325.595.828.036	
TỔNG CỘNG	1.567.570.396.655	1.567.570.396.655	301.672.003.030	312.165.139.228	1.557.077.260.457	1.557.077.260.457	

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1. Vay ngân hàng

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1. Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành	151.000.000.000	Từ ngày 26 tháng 8 năm 2019 đến ngày 26 tháng 3 năm 2021	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
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	34.065.593.707			
Ngân hàng Bản Việt – Chi nhánh Thăng Long	184.547.026.128	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2020 đến ngày 7 tháng 7 năm 2020	11,9%/năm	(iii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	70.000.000.000			
TỔNG CỘNG	335.547.026.128			
Trong đó:				
Vay dài hạn	231.481.432.421			
Vay dài hạn đến hạn trả	104.065.593.707			

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HIN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2. Trái phiếu phát hành

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2. Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

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

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

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2. Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

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

23. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Số đầu kỳ	11.556.448.704	5.572.136.736
Trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 24)	11.941.116.131	6.631.661.968
Chi trong kỳ	(598.600.000)	(647.350.000)
Số cuối kỳ	22.898.964.835	11.556.448.704

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã góp			Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Trình bày lại)	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018							
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	1.500.000.000.000	-	335.950.000.000	230.374.134.759	14.215.202.459	2.080.539.337.218	
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	189.790.503.052	(3.015.449)	189.787.487.603	
- Trích quỹ phúc lợi	-	-	-	(6.631.661.968)	-	(6.631.661.968)	
- Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(4.467.764.723)	-	(4.467.764.723)	
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	1.500.000.000.000	-	335.950.000.000	409.065.211.120	14.212.187.010	2.259.227.398.130	
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	502.414.878.523	14.211.057.001	2.577.575.785.524	
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	89.860.165.891	3.654.836.407	93.515.002.298	
- Trích quỹ phúc lợi (*)	-	-	-	(11.941.116.131)	-	(11.941.116.131)	
- Tặng do thành lập công ty con	-	-	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000	
- Thù lao Hội đồng Quản trị (*)	-	-	-	(5.400.000.000)	-	(5.400.000.000)	
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	1.999.963.050.000	-	60.986.800.000	574.933.928.283	47.865.893.408	2.683.749.671.691	

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

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

24.4 Cổ tức

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

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

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.5 Cổ phiếu phổ thông

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

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

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Số đầu kỳ	14.211.057.001	14.215.202.459
Vốn điều lệ đã góp	30.000.000.000	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ lũy kế)	3.654.836.407	(3.015.449)
Số cuối kỳ	47.865.893.408	14.212.187.010

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Tổng doanh thu	1.163.191.182.457	507.737.131.944
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	984.077.559.343	489.310.308.051
Doanh thu từ dịch vụ môi giới	142.554.237.848	-
Doanh thu từ hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ khác	36.559.385.266	18.426.823.893
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.163.191.182.457	507.737.131.944
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	<i>1.123.153.951.299</i>	<i>500.343.853.089</i>
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	<i>40.037.231.158</i>	<i>7.393.278.855</i>

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

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lãi từ giao dịch chuyển nhượng khoản đầu tư (i)	105.339.988.692	236.163.848.073
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.134.977.008	2.596.089.923
TỔNG CỘNG	<u>107.474.965.700</u>	<u>238.759.937.996</u>

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

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 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	949.290.547.944	464.032.951.664
Giá vốn hoạt động môi giới bất động sản	66.605.467.645	-
Giá vốn hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ khác	32.576.341.789	8.775.019.680
TỔNG CỘNG	<u>1.048.472.357.378</u>	<u>472.807.971.344</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 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí lãi vay	38.210.201.745	19.716.752.283
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	7.512.003.030	-
TỔNG CỘNG	<u>45.722.204.775</u>	<u>19.716.752.283</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 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 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
Chi phí bán hàng		
- Chi phí quảng cáo, khuyến mãi	4.174.689.292	6.138.582.060
- Chi phí nhân viên	1.926.413.128	961.117.419
- Chi phí bán hàng khác	132.806.555	2.436.406.363
	6.233.908.975	9.536.105.842
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên	29.597.728.185	16.440.044.458
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.111.682.481	18.164.751.869
- Hoàn nhập dự phòng	-	(39.000.000.000)
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	14.171.176.085	8.183.645.676
	49.880.586.751	3.788.442.003
TỔNG CỘNG	56.114.495.726	13.324.547.845

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 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Thu nhập khác	764.248.393	864.496.972
Tiền được bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	478.875.317	720.263.906
Thu nhập khác	285.373.076	144.233.066
Chi phí khác	1.683.794.025	2.023.887.984
Tiền phạt chậm nộp thuế	1.681.113.530	743.617.998
Chi phí khác	2.680.495	1.280.269.986
LỖ KHÁC THUẦN	(919.545.632)	(1.159.391.012)

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

31. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
Chi phí phát triển bất động sản	705.626.202.590	483.357.331.569
Chi phí dịch vụ mua ngoài	75.265.274.304	26.733.800.092
Chi phí nhân công	51.008.809.869	14.790.499.891
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	11.937.020.065	9.095.876.889
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.779.565.023	1.073.030.545
Chi phí khác	15.305.635.897	8.222.543.061
TỔNG CỘNG	<u>860.922.507.748</u>	<u>543.273.082.047</u>

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(25.523.983.703)	(48.295.685.736)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	875.421.104	(2.279.795.746)
TỔNG CỘNG	<u>(24.648.562.599)</u>	<u>(50.575.481.482)</u>

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:	118.163.564.897	240.362.969.085
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	23.632.712.979	48.072.593.817
<i>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):</i>		
Phần lỗ/(lãi) trong các công ty liên kết	254.795.950	(174.912.326)
Lỗ của các hoạt động kinh doanh không được bù trừ	96.158.166	104.820.666
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	2.524.893.350
Các điều chỉnh khác	664.895.504	48.085.975
Chi phí thuế TNDN	<u>24.648.562.599</u>	<u>50.575.481.482</u>

32.2 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Đơn vị tính: VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Nhóm Công ty	1.640.608.862	533.257.098	1.107.351.764	533.257.375
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Nhóm Công ty	(3.294.652.531)	(3.062.721.871)	(231.930.660)	(2.813.053.121)
	<u>(1.654.043.669)</u>	<u>(2.529.464.773)</u>		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			<u>875.421.104</u>	<u>(2.279.795.746)</u>

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

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát	Công ty liên quan của thành viên gia đình của thành viên HĐQT	Phải trả tiền xây lắp	(73.035.439.757)	(84.119.149.000)
		Thanh toán tiền xây lắp	43.575.413.832	30.791.566.000
		Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	155.036.929	-
		Bù trừ công nợ	25.505.719.075	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	16.426.402.562	8.000.309.274
		Tiền cung cấp dịch vụ đã nhận được	(181.855.485)	(16.549.289.874)
		Bù trừ công nợ phải thu – phải trả	(17.753.188.208)	-
		Phải trả phí dịch vụ	(15.042.309.777)	(3.847.966.737)
		Tiền cung cấp dịch vụ đã thanh toán	489.866.254	14.179.679.260
Công ty cổ phần Bê tông xây dựng và thương mại Phúc Thành	Công ty liên quan của thành viên Ban Tổng Giám đốc	Phải trả tiền xây lắp	(7.224.163.817)	(15.538.057.036)
		Thanh toán tiền xây lắp	4.460.653.015	15.538.057.036
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên kết	Chuyển tiền kí quỹ	5.670.000.000	-
		Phải thu phí môi giới	11.639.259.843	-
		Thu tiền phí môi giới	(8.456.312.767)	-
		Phải thu phí quảng cáo	368.147.272	-
		Thu tiền tạm ứng chi phí quảng cáo	(3.000.000.000)	-
		Thu tiền phí quảng cáo	(203.648.000)	-
		Phải thu về thu hộ phí cấp sổ lô của Đại Đông Á	-	446.571.856
		Phải trả mua sàn thương mại	-	(87.586.007.212)
		Trả tiền mua sàn thương mại	-	87.586.007.212

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

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên Hội đồng Quản trị	Phải thu phí môi giới	9.737.867.256	-
		Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	68.413.500	-
		Phải thu cho thuê mặt bằng	1.163.576.627	-
		Phí môi giới đã trả	(9.407.717.692)	-
		Tiền cung cấp dịch vụ đã trả	(98.567.370)	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát (từ ngày 28 tháng 12 năm 2018)	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	(164.863.028.414)	-
		Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	7.407.115.936	-
		Bù trừ công nợ	(1.437.454.548)	-
		Nhận chuyển nhượng cổ phần	625.598.000.000	-
		Phải thu phí dịch vụ môi giới	43.985.911.302	-
		Thu tiền phí dịch vụ môi giới	(21.836.673.233)	-
		Phải trả tiền mua sắm tài sản, dịch vụ	(8.861.171.286)	-
		Trả trước tiền mua tài sản, dịch vụ	41.000.000.000	-

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

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

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

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Trình bày lại)</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)					
Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu tiền bán bất động sản	92.188.780.896	241.270.508.305	
		Phí dịch vụ phải thu	31.923.531.752	5.698.399.741	
		Phải thu tiền thuê mặt bằng văn phòng	20.434.403.965	20.016.649.711	
Công ty Đại Đồng Á	Công ty liên kết	Phí dịch vụ môi giới và quảng cáo	1.548.187.060	-	
		Phải thu tiền thuê mặt bằng văn phòng	-	331.665.201	
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên Hội đồng Quản trị	Phí dịch vụ môi giới phải thu	2.885.421.594	-	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	126.603.408	-	
Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát	Công ty liên quan của thành viên gia đình của thành viên Hội đồng Quản trị	Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	-	500.892.339	
TỔNG CỘNG			149.106.928.675	267.818.115.297	

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 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):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Trả trước tiền mua tài sản, dịch vụ	32.138.828.714	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ toà nhà	28.520.000	-
TỔNG CỘNG			32.167.348.714	-
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu theo biên bản thỏa thuận	-	605.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên Hội đồng Quản trị	Phí dịch vụ phải thu	-	564.543.567
		Phải thu theo biên bản thỏa thuận	16.355.465.698	16.355.465.698
TỔNG CỘNG			16.355.465.698	621.920.009.265
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)				
Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát	Công ty liên quan của thành viên gia đình của thành viên Hội đồng Quản trị	Tiền vật liệu xây dựng phải trả	25.215.670.264	21.261.363.414
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty thuộc sở hữu của thành viên Hội đồng Quản trị	Chi phí xây dựng	8.626.002.544	9.728.989.435
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí quản lý toà nhà	2.964.091.929	5.500.569.599
Công ty Cổ phần Bé tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty liên quan của thành viên Ban Tổng Giám đốc	Tiền vật liệu xây dựng phải trả	2.763.510.802	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải trả khác	19.851.123	19.851.123
TỔNG CỘNG			39.589.126.662	36.510.773.571

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 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):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Đơn vị tính: VND
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 20)					
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên Hội đồng Quản trị	Phải trả tiền lãi vay	-	118.136.986	
TỔNG CỘNG			-	118.136.986	
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)					
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên kết	Phải trả ký quỹ, ký cược	20.000.000.000	20.000.000.000	
TỔNG CỘNG			20.000.000.000	20.000.000.000	
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 21)					
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên Hội đồng Quản trị	Phải trả tiền nhận đặt cọc	202.200.220.000	202.200.220.000	
TỔNG CỘNG			202.200.220.000	202.200.220.000	
Thu nhập của các thành viên của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát:					Đơn vị tính: VND
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	
Lương và thưởng			7.760.955.119	4.408.512.346	
TỔNG CỘNG			7.760.955.119	4.408.512.346	

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

34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	89.860.165.891	189.790.503.052
Điều chỉnh giảm do trích quỹ phúc lợi (*)	-	(4.491.220.529)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	89.860.165.891	185.299.282.523
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	199.996.305	150.000.000
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu và cổ phiếu thưởng phát hành trong tháng 11 và tháng 12 năm 2018	-	49.996.305
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu, sau điều chỉnh	199.996.305	199.996.305
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	199.996.305	199.996.305
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	449	927
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	449	927

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn này để phản ánh khoản thực trích quỹ phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/NQ-ĐHĐCĐ/2019 ngày 29 tháng 3 năm 2019.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2019 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho kỳ hiện tại.

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

34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

(**) Số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu chưa bao gồm thay đổi về số lượng cổ phiếu sẽ được phát hành từ quyết định chia cổ tức tối thiểu là 15%/vốn điều lệ bằng cổ phiếu theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đề ngày 29 tháng 3 năm 2019. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý để thực hiện nghị quyết nêu trên.

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

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ môi giới	Kinh doanh cho thuê BĐS và hoạt động liên quan khác	Loại trừ	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Doanh thu						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	984.077.559.343	142.554.237.848	36.559.385.266		1.163.191.182.457	
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	-	11.957.237.972	13.304.557.889	(25.261.795.861)	-	
Tổng doanh thu	984.077.559.343	154.511.475.820	49.863.943.155	(25.261.795.861)	1.163.191.182.457	
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	27.508.491.565	75.817.571.877	3.216.114.525		106.542.177.967	
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)					11.621.386.930	
Lợi nhuận thuần trước thuế					118.163.564.897	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(24.648.562.599)	
Lợi nhuận thuần sau thuế					93.515.002.298	
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	5.323.066.297.665	166.278.002.572	847.327.423.484	-	6.336.671.723.721	
Tài sản không phân bổ (**)					1.184.494.857.511	
Tổng tài sản	5.323.066.297.665	166.278.002.572	847.327.423.484	-	7.521.166.581.232	
Công nợ bộ phận						
Công nợ không phân bổ (***)	2.373.759.429.331	122.803.371.380	6.470.631.600	-	2.503.033.432.311	
Tổng công nợ	2.373.759.429.331	122.803.371.380	6.470.631.600	-	4.837.416.909.541	
Các thông tin bộ phận khác						
Chi phí hình thành tài sản cố định	-	-	-	-	4.403.287.822	
Tài sản cố định hữu hình	-	-	-	-	4.403.287.822	
Khấu hao	-	560.456.325	9.848.859.484	-	1.527.704.256	
					11.937.020.065	

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

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh cho thuê BĐS và hoạt động liên quan khác	Loại trừ	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	489.310.308.051	18.426.823.893	-	507.737.131.944	
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	-	-	-	-	
Tổng doanh thu	489.310.308.051	18.426.823.893	-	507.737.131.944	
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	15.442.243.332	9.950.811.426	-	25.393.054.758	
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)	-	-	-	214.969.914.327	
Lợi nhuận thuần trước thuế	-	-	-	240.362.969.085	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	(50.575.481.482)	
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	189.787.487.603	
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	4.001.428.265.966	729.603.870.210	-	4.731.032.136.176	
Tài sản không phân bổ (**)	-	-	-	1.970.688.919.809	
Tổng tài sản	4.001.428.265.966	729.603.870.210	-	6.701.721.055.985	
Công nợ bộ phận	1.835.174.701.221	-	-	1.835.174.701.221	
Công nợ không phân bổ (***)	-	-	-	2.587.454.244.606	
Tổng công nợ	1.835.174.701.221	-	-	4.422.628.945.827	
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành tài sản cố định	-	83.046.926.008	4.185.536.364	87.232.462.372	
Tài sản cố định hữu hình	-	83.046.926.008	4.185.536.364	87.232.462.372	
Khấu hao	-	6.930.910.543	1.410.995.023	8.341.905.566	

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

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

36. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết về đầu tư góp vốn

Đơn vị tính: VND

STT	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		Cam kết góp vốn tại ngày 30 tháng 6 năm 2019
			Số tiền	%	
1	Công ty BT Hà Đông	346.000.000.000	173.000.000.000	50	128.600.000.000
TỔNG CỘNG			173.000.000.000		128.600.000.000

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Dưới 1 năm	9.440.807.055	3.823.443.088
Trên 1 – 5 năm	10.327.536.428	4.686.192.356
TỔNG CỘNG	19.768.343.483	8.509.635.444

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

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Dưới 1 năm	19.672.063.524	9.790.537.797
Trên 1 - 5 năm	51.560.992.170	32.343.392.447
Trên 5 năm	71.595.348.018	63.759.150.448
TỔNG CỘNG	142.828.403.712	105.893.080.692

Các cam kết khác

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

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

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

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

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

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

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

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

37. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	Khoản mục	Thuyết minh	Số trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ					
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	(i)	453.494.111.873	(16.355.465.698)	437.138.646.175
136	Phải thu ngắn hạn khác	(i), (iii), (iv)	692.878.498.212	7.355.465.698	700.233.963.910
141	Hàng tồn kho	(v), (vi), (xiii)	1.160.948.437.913	2.533.745.855.366	3.694.694.293.279
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	(vii), (xv)	76.947.794	54.241.371.678	54.318.319.472
216	Phải thu dài hạn khác	(ii), (iv), (viii)	321.000.000.000	(260.637.663.724)	60.362.336.276
222	Nguyên giá – Tài sản cố định	(ix)	220.074.774.291	(198.041.794.609)	22.032.979.682
223	Giá trị khấu hao lũy kế	(ix)	(14.556.691.842)	5.374.921.418	(9.181.770.424)
228	Nguyên giá – Tài sản cố định vô hình	(xviii)	62.469.802.950	(62.439.802.950)	30.000.000
231	Nguyên giá – Bất động sản đầu tư	(ix)	595.258.378.773	198.041.794.609	793.300.173.382
232	Giá trị khấu hao lũy kế	(ix), (xvi)	(18.943.563.675)	(10.970.517.128)	(29.914.080.803)
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	(ii), (v), (xviii)	2.259.009.398.986	(2.061.412.028.958)	197.597.370.028
252	Đầu tư vào công ty liên kết	(xiv)	464.182.401.159	(31.836.561.790)	432.345.839.369
261	Chi phí trả trước dài hạn	(vii)	58.326.600.128	(56.794.371.680)	1.532.228.448
268	Tài sản dài hạn khác	(iii), (viii)	-	330.000.000.000	330.000.000.000
269	Lợi thế thương mại	(xiii)	274.487.500.000	(274.487.500.000)	-
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	(x)	991.250.596.903	382.337.828.378	1.373.588.425.281
313	Thuế và các nghĩa vụ phải nộp Nhà nước	(xii), (xv), (xvi)	98.283.432.593	2.867.841.435	101.151.274.028
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	(vi)	85.068.527.314	156.386.306.948	241.454.834.262
319	Phải trả ngắn hạn khác	(ii), (xi)	289.231.904.803	110.976.279.190	400.208.183.993
320	Vay ngắn hạn	(xii)	617.316.306.840	54.423.232.877	671.739.539.717
332	Người mua trả tiền trước dài hạn	(x)	382.337.828.378	(382.337.828.378)	-
337	Phải trả dài hạn khác	(ii), (xi)	339.721.685.091	(110.976.279.190)	228.745.405.901
338	Vay dài hạn	(xii)	1.644.481.432.421	(76.911.035.766)	1.567.570.396.655
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	(xiii)	1.705.531.873	9.895.602.246	11.601.134.119
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	(xii), (xiii), (xiv), (xv), (xvi)	481.691.989.912	9.121.754.492	490.813.744.404

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

37. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Mã số	Khoản mục	Thuyết minh	Số trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ					
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(xvi)	(472.162.879.254)	(645.092.090)	(472.807.971.344)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(xvi)	35.574.252.690	(645.092.090)	34.929.160.600
25	Chi phí bán hàng	(xvii)	(6.138.582.060)	(3.397.523.782)	(9.536.105.842)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(xiii), (xvii)	(27.385.965.785)	23.597.523.782	(3.788.442.003)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(xiii), (xvi)	221.967.452.187	19.554.907.910	241.522.360.097
50	Lợi nhuận trước thuế	(xiii), (xvi)	220.808.061.175	19.554.907.910	240.362.969.085
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(xvi)	(48.424.704.154)	129.018.418	(48.295.685.736)
60	Lợi nhuận sau thuế	(xiii), (xvi)	170.103.561.275	19.683.926.328	189.787.487.603
61	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		170.106.576.724	19.683.926.328	189.790.503.052
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ					
1	Lợi nhuận trước thuế	(xiii), (xvi)	220.808.061.175	19.554.907.910	240.362.969.085
2	Khấu hao TSCĐ và BBSĐT	(xvi)	8.450.784.799	645.092.090	9.095.876.889
9	Tăng các khoản phải thu	(xiii), (xiv)	52.855.419.796	(7.582.427.104)	45.272.992.692
10	Tăng hàng tồn kho	(v), (vi), (xiii)	(16.742.194.514)	(79.242.140.936)	(95.984.335.450)
11	Tăng các khoản phải trả	(vi), (xiii)	71.505.393.263	105.700.699.720	177.206.092.983
12	Tăng các khoản trả trước		1.573.317.721	(20.200.000.000)	(18.626.682.279)
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	(ii), (v)	(88.630.830.716)	(18.876.131.683)	(107.506.962.399)
(i)	Phân loại lại khoản phải thu từ tài khoản Phải thu ngắn hạn của khách hàng sang tài khoản Phải thu ngắn hạn khác.				
(ii)	Phân loại lại các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh từ tài khoản Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang tài khoản Phải thu dài hạn khác và phân loại từ tài khoản phải trả ngắn hạn khác sang phải trả dài hạn khác.				
(iii)	Phân loại khoản phải thu từ tài khoản Phải thu ngắn hạn khác sang tài khoản Tài sản dài hạn khác.				
(iv)	Phân loại khoản phải thu từ tài khoản Phải thu dài hạn khác sang tài khoản Phải thu ngắn hạn khác.				
(v)	Phân loại lại hàng tồn kho là bất động sản phát triển để bán từ tài khoản Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang Hàng tồn kho.				
(vi)	Trích trước chi phí phát triển đối với các bất động sản đã chuyển nhượng và qua đó; hoàn nhập chi phí xây dựng cơ bản trên Hàng tồn kho và tăng Chi phí phải trả ngắn hạn.				
(vii)	Phân loại lại Chi phí trả trước dài hạn sang Chi phí trả trước ngắn hạn.				
(viii)	Phân loại lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư từ tài khoản Phải thu dài hạn khác sang tài khoản Tài sản dài hạn khác.				

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

37. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

- (ix) Phân loại lại Nguyên giá – Bất động sản đầu tư và Giá trị khấu hao lũy kế từ tài khoản Nguyên giá – Tài sản cố định và Giá trị khấu hao lũy kế.
- (x) Phân loại lại tiền nhận ứng trước của khách hàng từ tài khoản Người mua trả tiền trước dài hạn sang tài khoản Người mua trả tiền trước ngắn hạn.
- (xi) Phân loại lại khoản đặt cọc từ tài khoản Phải trả dài hạn khác sang tài khoản Phải trả ngắn hạn khác.
- (xii) Phân loại lại khoản Vay dài hạn đến hạn trả sang các khoản Vay ngắn hạn; hoàn nhập chi phí phát hành trái phiếu trong chi phí quản lý doanh nghiệp và phân bổ lại chi phí phát hành trái phiếu theo thời hạn vay vào chi phí tài chính.
- (xiii) Điều chỉnh lại ảnh hưởng của giao dịch mua Công ty HPH Nha Trang trên báo cáo tài chính hợp nhất là giao dịch mua một nhóm tài sản, không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh.
- (xiv) Điều chỉnh lại ảnh hưởng của giao dịch mua Công ty SEA Thuận Phước trên báo cáo tài chính hợp nhất.
- (xv) Điều chỉnh chi phí quảng cáo từ tài khoản Chi phí trả trước vào Chi phí bán hàng.
- (xvi) Điều chỉnh do ảnh hưởng của việc tách nguyên giá máy móc thiết bị trong tài khoản Bất động sản đầu tư và việc điều chỉnh giá trị hao mòn lũy kế tương ứng của các máy móc thiết bị này.
- (xvii) Phân loại lại chi phí quảng cáo và chi phí lương từ tài khoản Chi phí quản lý doanh nghiệp sang Chi phí bán hàng.
- (xviii) Phân loại từ tài khoản Tài sản cố định vô hình sang Chi phí xây dựng cơ bản dở dang.

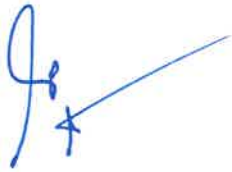
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

38. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN

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

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

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



Tạ Thị Hoàn
Người lập



Phạm Huy Thông
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2019



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Số: 539/HP-TCKT

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2019

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Mã chứng khoán : HPX

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

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

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

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

Nguyên nhân chênh lệch:

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

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, TCKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đoàn Hoà Thuận