

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021



**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	13 - 62

MỤC LỤC

# 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 16 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 10 năm 2020.

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Phương	Phó chủ tịch
Ông Phạm Minh Tuấn	Phó chủ tịch
Ông Lê Việt Dũng	Thành viên
Ông Trần Vũ Thái Hòa	Thành viên độc lập
Ông Đỗ Danh Trí	Thành viên độc lập

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Vũ Thái Hòa	Chủ tịch
Ông Phạm Minh Tuấn	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
Ông Đinh Thế Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Quý Thành	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Quốc Huân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Huy Thông	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trọng Thiết	Phó Tổng Giám đốc

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **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 riêng giữa niên độ của Công ty theo Giấy Ủy quyền số 31/UQ-HP ngày 24 tháng 7 năm 2018.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

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

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

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

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

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 27 tháng 8 năm 2021.

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2021

Số tham chiếu: 61436479/22693303

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty"), được lập ngày 27 tháng 8 năm 2021 và được trình bày từ trang 7 đến trang 62, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của 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 riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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

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

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

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



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

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 27 tháng 8 năm 2021



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.017.035.940.169</b>	<b>2.252.661.613.459</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>5</b>	<b>44.784.594.257</b>	<b>219.494.564.653</b>
111	1. Tiền		44.784.594.257	219.494.564.653
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>263.550.468.435</b>	<b>262.469.803.286</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		263.550.468.435	262.469.803.286
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.037.276.016.766</b>	<b>906.589.869.407</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	88.894.745.194	145.985.507.203
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	18.879.209.739	33.637.894.131
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	967.996.741.834	765.461.148.074
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(38.494.680.001)	(38.494.680.001)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>1.665.153.997.139</b>	<b>859.421.044.010</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.665.153.997.139	859.421.044.010
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>6.270.863.572</b>	<b>4.686.332.103</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	3.412.366.885	4.686.332.103
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.858.496.687	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>4.734.450.185.076</b>	<b>4.905.874.693.954</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>8</b>	<b>295.346.015.364</b>	<b>439.437.704.998</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		295.346.015.364	439.437.704.998
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>3.455.464.275</b>	<b>3.618.448.392</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	3.455.464.275	3.618.448.392
222	Nguyên giá		15.299.996.058	14.203.163.331
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.844.531.783)	(10.584.714.939)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		30.000.000	30.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(30.000.000)	(30.000.000)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>418.142.311.383</b>	<b>596.812.190.873</b>
231	1. Nguyên giá		444.770.103.556	618.567.293.299
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(26.627.792.173)	(21.755.102.426)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>38.362.864.682</b>	<b>8.535.193.753</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		38.362.864.682	8.535.193.753
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>3.637.307.420.467</b>	<b>3.510.127.420.467</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	3.393.999.534.370	3.184.599.534.370
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh	17.2	53.227.886.097	51.902.886.097
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	190.080.000.000	273.625.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>341.836.108.905</b>	<b>347.343.735.471</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	7.836.108.905	13.343.735.471
268	2. Tài sản dài hạn khác	12	334.000.000.000	334.000.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.751.486.125.245</b>	<b>7.158.536.307.413</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.596.644.300.284</b>	<b>4.005.854.501.080</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.005.621.747.208</b>	<b>2.043.868.574.148</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	231.119.978.862	299.031.702.810
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	33.984.775.053	56.460.781.089
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	54.482.896.179	57.019.937.516
314	4. Phải trả người lao động		1.728.117.284	2.394.643.232
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	85.010.996.830	127.943.278.699
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	6.537.268.144	10.627.914.482
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	362.029.526.527	281.177.606.066
320	8. Vay ngắn hạn	23	1.179.122.856.452	1.178.167.594.694
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	51.605.331.877	31.045.115.560
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.591.022.553.076</b>	<b>1.961.985.926.932</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	22	889.643.332.029	1.145.234.129.871
338	2. Vay dài hạn	23	1.701.379.221.047	816.751.797.061
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.154.841.824.961</b>	<b>3.152.681.806.333</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>25</b>	<b>3.154.841.824.961</b>	<b>3.152.681.806.333</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp		2.644.945.820.000	2.644.945.820.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.644.945.820.000	2.644.945.820.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		60.986.800.000	60.986.800.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		448.909.204.961	446.749.186.333
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		424.411.727.016	114.576.197.399
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		24.497.477.945	332.172.988.934
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.751.486.125.245</b>	<b>7.158.536.307.413</b>

Tạ Thị Hoàn  
Người lập

Lê Hồng Sơn  
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	363.873.721.232	482.059.136.572
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	363.873.721.232	482.059.136.572
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	27	(286.123.028.043)	(395.650.160.493)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		77.750.693.189	86.408.976.079
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	93.213.056.091	137.796.338.078
22	7. Chi phí tài chính	28	(84.217.439.110)	(104.659.841.646)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(78.574.000.616)	(97.004.624.195)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(7.094.700.588)	(19.053.846.083)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(31.035.747.868)	(36.036.556.212)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		48.615.861.714	64.455.070.216
31	11. Thu nhập khác	30	7.841.583.608	8.544.648.040
32	12. Chi phí khác	30	(3.075.977.781)	(1.098.873.329)
40	13. Lợi nhuận khác	30	4.765.605.827	7.445.774.711
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		53.381.467.541	71.900.844.927
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	(25.190.869.596)	(34.775.416.227)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		28.190.597.945	37.125.428.700

  
Tạ Thị Hoàn  
Người lập

  
Lê Hồng Sơn  
Kế toán trưởng

  
Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>53.381.467.541</b>	<b>71.900.844.927</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	13,14	8.004.550.712	7.047.167.400
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(148.275.131.991)	(137.796.338.078)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	28	84.217.439.110	104.659.841.646
08	<b>(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(2.671.674.628)</b>	<b>45.811.515.895</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(88.652.293.989)	(251.922.087.632)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(816.549.187.851)	301.686.462.642
11	Giảm các khoản phải trả		(29.608.385.191)	(170.701.869.537)
12	Giảm chi phí trả trước		7.048.577.392	3.373.781.478
14	Tiền lãi vay đã trả		(83.571.133.466)	(101.616.685.997)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(49.819.318.065)	(31.300.000.000)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(5.470.363.000)	(6.984.572.500)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.069.293.778.798)</b>	<b>(211.653.455.651)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(20.431.275.996)	(6.898.521.587)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		219.722.959.844	-
23	Tiền chi cho vay		(360.000.000)	(17.452.504.670)
24	Tiền thu hồi cho vay		360.000.000	-
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(594.780.455.376)	(283.481.450.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		340.071.655.670	392.106.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		70.061.677.010	4.729.418.401
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>14.644.561.152</b>	<b>89.002.942.144</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		1.109.618.106.043	236.185.679.270
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(229.678.858.793)	(254.158.271.881)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		879.939.247.250	(17.972.592.611)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(174.709.970.396)	(140.623.106.118)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		219.494.564.653	354.796.374.936
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	44.784.594.257	214.173.268.818

Tạ Thị Hoàn  
Người lập

Lê Hồng Sơn  
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 16 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 10 năm 2020.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là: 91 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 100).

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 11 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang ("Công ty HPH Nha Trang")	78,00	78,00	Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty Cổ phần Địa ốc Châu Sơn ("Công ty Châu Sơn")	81,59	81,59	Tầng 5, tòa nhà CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận ("Công ty Hải Phát – Bình Thuận")	100,00	100,00	Tầng 2, tòa nhà Viettel Bình Thuận, đại lộ Hùng Vương, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát ("Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát")	75,78	75,78	Tầng 2, tòa CT4, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn môi giới, kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Heritage Việt Nam ("Công ty Heritage")	100,00	100,00	Số 9 Lý Thường Kiệt, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Ruby ("Công ty Ruby")	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản
7	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đồ Thị PSP ("Công ty PSP")	77,00	77,00	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Quản lý vận hành sau đầu tư
8	Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG ("Công ty IWG")	50,50	50,50	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, quản lý bất động sản và xây dựng nhà
9	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sapphire ("Công ty Sapphire")	100,00	100,00	Tầng 5, tòa B2, Roman Plaza, đường Tô Hữu, phường Địa Mỹ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính
10	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam ("Công ty Topaz")	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
11	Công ty TNHH Một thành viên DIAMOND IC ("Công ty Diamond IC")	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư



# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty có 11 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty HPH Nha Trang	78,00	78,00	Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty Châu Sơn	81,59	81,59	Tầng 5, tòa nhà CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty Hải Phát – Bình Thuận	100,00	100,00	Tầng 2, tòa nhà Viettel Bình Thuận, đại lộ Hùng Vương, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
4	Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	75,78	75,78	Tầng 2, tòa CT4, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn môi giới, kinh doanh bất động sản
5	Công ty Heritage	100,00	100,00	Số 9 Lý Thường Kiệt, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty Ruby	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản
7	Công ty PSP (*)	93,87	93,87	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Quản lý vận hành sau đầu tư
8	Công ty IWG	50,50	50,50	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, quản lý bất động sản và xây dựng nhà
9	Công ty Sapphire	100,00	100,00	Tầng 5, tòa B2, Roman Plaza, đường Tố Hữu, phường Địa Mã, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính
10	Công ty Topaz	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
11	Công ty Diamond IC	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư

(\*) Vào ngày 28 tháng 4 năm 2021, theo Nghị quyết số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ, Công ty PSP tăng vốn từ 8 tỷ VND lên 30 tỷ VND. Trong khi các cổ đông khác từ chối quyền góp vốn, Công ty Châu Sơn, một công ty con gián tiếp của Công ty đã góp toàn bộ số vốn tăng thêm vào Công ty PSP với tổng giá trị là 22 tỷ VND, tương ứng với 2.200.000 cổ phần. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty Châu Sơn trong Công ty PSP tăng từ 77% lên 93,87%.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty cũng sở hữu một khoản đầu tư vào công ty liên doanh như được trình bày tại Thuyết minh số 17.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 17.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 27 tháng 8 năm 2021.

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

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

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

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

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

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

11/01/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

##### *Hàng tồn kho bất động sản*

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

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

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

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

#### 3.6 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)**

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

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

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí sửa chữa lớn, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn, chi phí trả trước về thuê văn phòng và chi phí bảo trì phần mềm trả trước mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một chu kỳ kinh doanh.

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào liên doanh*

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

B1  
C1  
NST  
VẮT  
CHI  
H.  
KH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

**3.13 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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

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

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

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà**

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

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

**3.16 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu cho thuê*

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

**3.17 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên danh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.17 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.18 Thông tin theo bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 Thông tin theo bộ phận (tiếp theo)**

Hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu từ các hoạt động khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty sản xuất ra hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

**3.19 Các bên liên quan**

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

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

Trong sáu tháng đầu năm năm 2021, dịch COVID-19 tiếp tục lan rộng sang nhiều quốc gia, gây ảnh hưởng trên diện rộng, tạo ra nhiều thách thức cho tất cả các ngành công nghiệp cũng như xã hội. Công ty đã đánh giá tác động tổng thể của tình hình dịch bệnh đối với toàn bộ hoạt động Công ty và thực hiện tất cả các biện pháp có thể để hạn chế tác động tiêu cực của dịch bệnh tới nhân viên và các hoạt động của Công ty. Công ty đang liên tục theo dõi diễn biến dịch bệnh để có thể ứng phó một cách chủ động, kịp thời và phù hợp. Sự bùng nổ của COVID-19 dự kiến sẽ tác động tiêu cực đến nền kinh tế toàn cầu cũng như doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong năm 2021, tuy nhiên, Công ty không thể lượng hóa được ảnh hưởng của vấn đề này tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Tiền mặt	852.892.724	2.939.322.815
Tiền gửi ngân hàng	43.931.701.533	216.555.241.838
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>44.784.594.257</b>	<b>219.494.564.653</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Trả cổ tức bằng phát hành cổ phiếu trong kỳ	-	299.992.010.000
Chuyển giao cổ phần theo hợp đồng ủy thác đầu tư	-	202.200.220.000
Bù trừ công nợ phải trả với lợi nhuận được chia từ công ty con	-	4.240.167.263

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</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	263.550.468.435	263.550.468.435	262.469.803.286	262.469.803.286
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>263.550.468.435</b>	<b>263.550.468.435</b>	<b>262.469.803.286</b>	<b>262.469.803.286</b>

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng TMCP, có kỳ hạn 12 tháng với lãi suất từ 4,9%/năm đến 6,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 4,9%/năm đến 6,3%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, một số hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với tổng số dư 240,4 tỷ VND đang được sử dụng để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Hội Sở Chính theo Hợp đồng vay số 0907-2020-HDTC1-BVB005 (*Thuyết minh số 23*).

Hợp đồng tiền gửi với giá trị 18 tỷ VND đang được sử dụng để bảo lãnh thực hiện Dự án Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành.

Hợp đồng tiền gửi với giá trị 5,1 tỷ VND để đảm bảo cho các khoản vay mua nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội theo thỏa thuận giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	57.541.164.486	114.568.285.102
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	1.353.580.708	1.417.222.101
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>88.894.745.194</b>	<b>145.985.507.203</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	84.326.831.839	145.630.909.478
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	4.567.913.355	354.597.725
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu:		
<i>Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1</i>	30.000.000.000	30.000.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi ( <i>Thuyết minh số 9</i> )	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, khoản phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản thuộc Dự án Hải Phát Plaza, tại phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty (*Thuyết minh số 23*).

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

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trả trước cho người bán ngắn hạn	18.813.209.739	33.637.894.131
- Một đối tác doanh nghiệp	1.856.218.744	1.856.218.744
- Một đối tác doanh nghiệp	-	14.555.795.307
- Các khoản trả trước khác	16.956.990.995	17.225.880.080
Trả trước cho các bên liên quan ngắn hạn ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	66.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.879.209.739</b>	<b>33.637.894.131</b>
Dự phòng phải thu khó đòi ( <i>Thuyết minh số 9</i> )	(8.494.680.001)	(8.494.680.001)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc theo hợp đồng nhận chuyển nhượng (i)	320.000.000.000	320.000.000.000
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và thỏa thuận đầu tư (ii)	215.216.943.964	29.839.888.358
Phải thu theo biên bản thanh lý hợp đồng, thỏa thuận hợp tác và thỏa thuận đặt cọc hợp tác đầu tư (iii)	195.009.967.442	349.300.000.000
Tạm ứng	214.403.114.450	49.944.826.912
Lãi vay dự thu	8.760.141.032	1.689.427.100
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	14.606.574.946	14.687.005.704
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>967.996.741.834</b>	<b>765.461.148.074</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	-	-
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác ngắn hạn từ các bên khác</i>	<i>823.905.052.200</i>	<i>764.038.269.181</i>
<i>Phải thu khác ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>144.091.689.634</i>	<i>1.422.878.893</i>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (iv)	250.242.286.364	394.333.975.998
Ký quỹ thực hiện dự án (v)	45.103.729.000	45.103.729.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>295.346.015.364</b>	<b>439.437.704.998</b>
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	-	-
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác dài hạn của đối tác doanh nghiệp</i>	<i>98.346.015.364</i>	<i>98.346.015.364</i>
<i>Phải thu khác dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>197.000.000.000</i>	<i>341.091.689.634</i>
(i) Khoản đặt cọc 320 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng mặt bằng để đầu tư kinh doanh bất động sản.		
(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm:		
▶ Khoản góp vốn 144,09 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một công ty con cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành một dự án bất động sản tiềm năng; và		
▶ Khoản góp vốn 71 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty và một cá nhân cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư và khai thác kinh doanh một dự án bất động sản tiềm năng.		
(iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm các khoản phải thu từ việc thanh lý các hợp đồng, thỏa thuận hợp tác và thỏa thuận đặt cọc hợp tác đầu tư giữa Công ty và một số đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản.		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

(iv) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc cho một bên liên quan cho mục đích đầu tư, góp vốn đầu tư, xây dựng, và triển khai thực hiện dự án Khu đô thị Mỹ Hưng – Cienco 5, xã Mỹ Hưng, Tam Hưng, Cự Khê và Bình Minh, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.
- ▶ Khoản phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư của Công ty với một cá nhân và một đối tác doanh nghiệp liên quan tới hạng mục Trường học và Khu thể thao của Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

(v) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm:

- ▶ 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 tại quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ.
- ▶ Tiền ký quỹ theo thỏa thuận ký quỹ số 2312 ngày 27 tháng 5 năm 2020 với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận để đảm bảo thực hiện Dự án Trung tâm Dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Nè, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

**9. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán chưa thu hồi	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
- Một đối tác doanh nghiệp	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Tổng giá trị các khoản tạm ứng không có khả năng thu hồi	8.494.680.001	-	8.494.680.001	-
- Một đối tác doanh nghiệp	1.750.000.000	-	1.750.000.000	-
- Một đối tác doanh nghiệp	1.639.000.000	-	1.639.000.000	-
- Một đối tác doanh nghiệp	1.530.000.000	-	1.530.000.000	-
- Các khoản tạm ứng quá hạn khác	3.575.680.001	-	3.575.680.001	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>38.494.680.001</b>	<b>-</b>	<b>38.494.680.001</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đã hoàn thành	349.521.136.670	-	429.981.249.369	-
Bất động sản để bán đang xây dựng	1.315.632.860.469	-	429.439.794.641	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.665.153.997.139</b>	<b>-</b>	<b>859.421.044.010</b>	<b>-</b>

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, một số tài sản là hàng tồn kho của Dự án Tuy Hòa – Phú Yên, tỉnh Phú Yên và Dự án Đề Thám – Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại các ngân hàng TMCP (*Thuyết minh số 23*).

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	362.554.387	1.903.505.213
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ, biệt thự của khách hàng	3.049.812.498	2.782.826.890
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.412.366.885</b>	<b>4.686.332.103</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa lớn	4.652.588.853	6.323.016.707
Chi phí thuê mặt bằng	2.501.553.328	5.468.088.158
Chi phí bảo trì phần mềm trả trước	319.166.662	957.499.996
Công cụ dụng cụ	362.800.062	595.130.610
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.836.108.905</b>	<b>13.343.735.471</b>

**12. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Đặt cọc cho mục đích đầu tư dự án	334.000.000.000	334.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>334.000.000.000</b>	<b>334.000.000.000</b>

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư vào Dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	284.918.181	11.861.996.364	2.056.248.786	14.203.163.331
- Mua mới trong kỳ	-	1.017.272.727	79.560.000	1.096.832.727
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	284.918.181	12.879.269.091	2.135.808.786	15.299.996.058
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	284.918.181	-	555.828.192	840.746.373
<b>Hao mòn lũy kế:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(284.918.181)	(8.746.749.076)	(1.553.047.682)	(10.584.714.939)
- Khấu hao trong kỳ	-	(1.002.628.482)	(257.188.362)	(1.259.816.844)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	(284.918.181)	(9.749.377.558)	(1.810.236.044)	(11.844.531.783)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	-	3.115.247.288	503.201.104	3.618.448.392
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	-	3.129.891.533	325.572.742	3.455.464.275

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	57.003.304.174	497.978.593.268	63.585.395.857	618.567.293.299
- Chuyển nhượng trong kỳ	(17.506.192.743)	(118.583.539.839)	(37.707.457.161)	(173.797.189.743)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	39.497.111.431	379.395.053.429	25.877.938.696	444.770.103.556
<b>Trong đó:</b>				
Đã khấu hao hết	-	-	-	-
<b>Khấu hao lũy kế:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(1.469.337.761)	(15.220.143.297)	(5.065.621.368)	(21.755.102.426)
- Khấu hao trong kỳ	(546.273.642)	(5.060.716.526)	(1.137.743.700)	(6.744.733.868)
- Chuyển nhượng trong kỳ	166.433.700	1.397.986.793	307.623.628	1.872.044.121
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	(1.849.177.703)	(18.882.873.030)	(5.895.741.440)	(26.627.792.173)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	55.533.966.413	482.758.449.971	58.519.774.489	596.812.190.873
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	37.647.933.728	360.512.180.399	19.982.197.256	418.142.311.383

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm các sản phẩm thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty. Trong đó, một số bất động sản đầu tư đang được làm tài sản đảm bảo một khoản trái phiếu của Công ty tại các ngân hàng TMCP (*Thuyết minh số 23*).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do không có đủ thông tin cần thiết cho mục đích định giá.

**15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 33,4 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020: 4,3 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 các dự án Khu đô thị phía Nam Bắc Giang, Mai Pha – Lạng Sơn, Đẻ Thám – Cao Bằng và Tuy Hòa – Phú Yên.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 10,5%/năm (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020: 11,5%/năm) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản và sản xuất của Công ty. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Dự án Đồng Quang	28.612.190.472	-
Dự án Hàm Tiến - Mũi Né	2.212.037.265	1.328.711.084
Dự án An Bình - Cần Thơ	4.527.453.436	4.495.952.524
Dự án Tây Nam - An Khánh	3.011.183.509	2.710.530.145
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>38.362.864.682</u></b>	<b><u>8.535.193.753</u></b>

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc		Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>3.393.999.534.370</b>	-	<b>3.393.999.534.370</b>	<b>3.184.599.534.370</b>	-	<b>3.184.599.534.370</b>
- Công ty Ruby	1.000.500.000.000	-	1.000.500.000.000	1.000.500.000.000	-	1.000.500.000.000
- Công ty Hải Phát – Bình Thuận	750.000.000.000	-	750.000.000.000	750.000.000.000	-	750.000.000.000
- Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	538.000.000.000	-	538.000.000.000	538.000.000.000	-	538.000.000.000
- Công ty HPH Nha Trang	525.499.534.370	-	525.499.534.370	525.499.534.370	-	525.499.534.370
- Công ty Heritage	250.000.000.000	-	250.000.000.000	250.000.000.000	-	250.000.000.000
- Công ty Sapphire (*)	320.000.000.000	-	320.000.000.000	120.000.000.000	-	120.000.000.000
- Công ty Topaz (**)	5.000.000.000	-	5.000.000.000	300.000.000	-	300.000.000
- Công ty Diamond IC (**)	5.000.000.000	-	5.000.000.000	300.000.000	-	300.000.000
<b>Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh</b>	<b>53.227.886.097</b>	-	<b>53.227.886.097</b>	<b>51.902.886.097</b>	-	<b>51.902.886.097</b>
- Công ty TNHH BT Hà Đông	53.227.886.097	-	53.227.886.097	51.902.886.097	-	51.902.886.097
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>190.080.000.000</b>	-	<b>190.080.000.000</b>	<b>273.625.000.000</b>	-	<b>273.625.000.000</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức ("Công ty Hải Phát Thủ Đức")	190.080.000.000	-	190.080.000.000	160.080.000.000	-	160.080.000.000
- Cienco 5	-	-	-	113.545.000.000	-	113.545.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.637.307.420.467</b>	-	<b>3.637.307.420.467</b>	<b>3.510.127.420.467</b>	-	<b>3.510.127.420.467</b>

(\*) Vào ngày 14 tháng 5 năm 2021, theo Nghị quyết số 15/QĐ-HDQT của HĐQT, Công ty Sapphire tăng vốn điều lệ từ 120 tỷ VND lên 445 tỷ VND. Tới ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty đã góp thêm 200 tỷ VND vào công ty Sapphire nâng tổng vốn góp của Công ty trong công ty này lên 320 tỷ VND.

(\*\*) Trong kỳ, Công ty đã góp thêm vốn vào mỗi công ty Topaz và Diamond IC với số tiền là 4,7 tỷ VND. Theo đó, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn vào hai Công ty này.

Do chưa có đủ thông tin cần thiết, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này tại ngày 30 tháng 6 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**17.1 Đầu tư vào công ty con**

Tên đơn vị	Tỷ lệ sở hữu đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	75,78	75,78
Công ty Hải Phát – Bình Thuận	100	100
Công ty HPH Nha Trang	78	78
Công ty Ruby	100	100
Công ty Heritage	100	100
Công ty Sapphire	100	100
Công ty Topaz	100	100
Công ty Diamond IC	100	100

**17.2 Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh**

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)			
			Số lượng cổ phần sở hữu		Số cuối kỳ	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty TNHH BT Hà Đông	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, kinh doanh vật liệu xây dựng	12 Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam	(*)	(*)	50%	50%

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

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

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Hải Phát Thủ Đô (i)	19.008.000	16.008.000	19,01	17,78
Cienco 5 (ii)	-	8.354.500	-	15,50

(i) Vào ngày 28 tháng 1 năm 2021, theo Nghị quyết số 09/QĐ-CTHĐQT, Công ty Hải Phát Thủ Đô tăng vốn điều lệ từ 900 tỷ VND lên 1.000 tỷ VND. Công ty cam kết góp với số tiền là 39,8 tỷ VND, bao gồm 17,78 tỷ VND theo tỉ lệ góp vốn và 22,02 tỷ VND mua từ các cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền góp vốn. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty đã góp được 30 tỷ VND, tương ứng với 3.000.000 cổ phần và tăng tỷ lệ sở hữu lên 19,01%. Toàn bộ phần vốn góp vào Công ty Hải Phát Thủ Đô đang được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một công ty là bên liên quan.

Do chưa có đủ thông tin cần thiết, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này tại ngày 30 tháng 6 năm 2021.

(ii) Vào ngày 7 tháng 6 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Cienco 5 cho một công ty con với giá phí chuyển nhượng là 113 tỷ VND, không có lãi/(lỗ) phát sinh từ giao dịch này.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Phải trả cho người bán ngắn hạn					
- Một đối tác doanh nghiệp	214.883.088.279	214.883.088.279	291.199.732.122	291.199.732.122	
- Một đối tác doanh nghiệp	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910	
- Các công ty khác	9.958.562.662	9.958.562.662	24.159.820.996	24.159.820.996	
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	181.431.409.707	181.431.409.707	243.546.795.216	243.546.795.216	
	16.236.890.583	16.236.890.583	7.831.970.688	7.831.970.688	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>231.119.978.862</b>	<b>231.119.978.862</b>	<b>299.031.702.810</b>	<b>299.031.702.810</b>	

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

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

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Số phải nộp trong kỳ		Số đã nộp/cán trừ trong kỳ		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/cán trừ trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		
<b>Phải nộp</b>							
Thuế giá trị gia tăng	503.216.983	37.512.543.287	14.956.718.196	23.059.042.074			
Thuế thu nhập doanh nghiệp	54.894.491.612	25.457.855.204	49.819.318.065	30.533.028.751			
Thuế thu nhập cá nhân	1.622.228.921	3.681.455.394	4.412.858.961	890.825.354			
Thuế các phải nộp Nhà nước khác	-	1.352.559.090	1.352.559.090	-			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>57.019.937.516</b>	<b>68.004.412.975</b>	<b>70.541.454.312</b>	<b>54.482.896.179</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	29.231.522.990	46.208.431.283
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	16.860.155.088	20.456.475.133
Trích trước chi phí lãi vay	36.987.350.644	15.314.192.670
Trích trước chi phí xây dựng	1.481.968.108	45.638.659.218
Trích trước các chi phí khác	450.000.000	325.520.395
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>85.010.996.830</b>	<b>127.943.278.699</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi chi phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>85.010.996.830</i>	<i>127.289.932.366</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>-</i>	<i>653.346.333</i>

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm các khoản nhận trước từ khách hàng theo các hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm, phường Phú Lâm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và tiền thuê sản phẩm thương mại nhận trước từ một số dự án khác.

**22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i)	244.819.168.072	173.164.495.979
Quỹ bảo trì căn hộ (ii)	80.901.124.302	77.292.156.017
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	13.677.498.175	10.291.907.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	22.631.735.978	20.429.047.070
	<b>362.029.526.527</b>	<b>281.177.606.066</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>117.210.358.455</i>	<i>95.698.092.256</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>244.819.168.072</i>	<i>185.479.513.810</i>
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	667.409.202.158	923.000.000.000
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (iv)	176.991.281.269	176.991.281.269
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	45.242.848.602	45.242.848.602
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>889.643.332.029</b>	<b>1.145.234.129.871</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác</i>	<i>222.234.129.871</i>	<i>222.234.129.871</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>667.409.202.158</i>	<i>923.000.000.000</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm các khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty với các công ty con.
- (ii) Đây là kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà khi Ban Quản trị tòa nhà được thành lập.
- (iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là khoản phải trả về hợp tác đầu tư, xây dựng, triển khai khai thác kinh doanh và quản lý vận hành một số dự án bất động sản của Công ty với các công ty con bao gồm Công ty Châu Sơn theo Hợp đồng số 138/2020/HP-CS và Công ty Heritage theo Hợp đồng số 132/2020/HP-HTVN và Công ty Hải Phát - Bình Thuận theo Hợp đồng số 143/2020/HP-HPBT.
- (iv) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm các khoản nhận đặt cọc dài hạn từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm, phường Phú Lâm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.



## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. VAY

Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngân hàng	269.383.015.026	269.383.015.026	23.918.606.043	47.543.208.374	245.758.412.695	245.758.412.695	
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	43.879.838.158	43.879.838.158	21.939.919.079	11.452.750.419	54.367.006.818	54.367.006.818	
Vay cá nhân	-	-	242.450.000.000	-	242.450.000.000	242.450.000.000	
Trái phiếu ngắn hạn	-	-	217.634.348.562	117.634.348.562	100.000.000.000	100.000.000.000	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	864.904.741.510	864.904.741.510	139.495.429.639	467.852.734.210	536.547.436.939	536.547.436.939	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.178.167.594.694</b>	<b>1.178.167.594.694</b>	<b>645.438.303.323</b>	<b>644.483.041.565</b>	<b>1.179.122.856.452</b>	<b>1.179.122.856.452</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay ngân hàng	121.740.838.157	121.740.838.157	-	21.939.919.079	99.800.919.078	99.800.919.078	
Trái phiếu	695.010.958.904	695.010.958.904	1.044.467.343.065	137.900.000.000	1.601.578.301.969	1.601.578.301.969	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>816.751.797.061</b>	<b>816.751.797.061</b>	<b>1.044.467.343.065</b>	<b>159.839.919.079</b>	<b>1.701.379.221.047</b>	<b>1.701.379.221.047</b>	

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.1. Vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc và lãi (VND)	Lãi suất (%)	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng Bảo Việt – Hội Sở Chính	229.951.849.695	Kỳ hạn vay cho thuê ước nhận nợ là 12 tháng với kỳ ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 2 tháng 12 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất thả chi bằng lãi suất bình quân gia quyền của các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng này dùng làm tài sản đảm bảo cộng biên độ 0,7%/năm.	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội I	15.806.563.000	Kỳ hạn vay cho thuê ước nhận nợ là 8 tháng với kỳ ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 8 tháng 2 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất cho vay là 8,5%/năm được điều chỉnh 3 tháng/lần	(i)

#### TỔNG CỘNG 245.758.412.695

- (i) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một số hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Sở Giao dịch với tổng trị giá là 240,4 tỷ VND, có kỳ hạn 1 năm với lãi suất là 5,4%/năm (Thuyết minh số 6).
- (ii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là quyền sử dụng đất của sản thương mại thuộc Dự án The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội của một công ty con gián tiếp.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.1. Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%)	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Sở Giao dịch	76.306.925.896	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tới đa 36 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 19 tháng 12 năm 2022. Góc vay từng khế ước trả vào ngày đáo hạn. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất tại 30 tháng 6 năm 2021 là 8,76% - 10,96%/năm.	Tài sản đảm bảo
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	54.367.006.818			(iii)
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	54.502.700.000	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tới đa 60 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 22 tháng 12 năm 2025. Góc vay từng khế ước trả vào ngày đáo hạn. Lãi vay trả 3 tháng/lần.	Lãi suất cho vay tại thời điểm vay là 9,5%. Lãi suất cho vay thay đổi được xác định bằng trần lãi suất huy động kỳ hạn trên 12 tháng trả lãi sau bằng đồng VN (có tính đến dự trừ thanh toán, dự trừ bắt buộc) theo quy định hiện hành của ngân hàng + tối thiểu 3,5%, nhưng không thấp hơn mức lãi suất tiền vay theo quy định của ngân hàng theo từng thời điểm.	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	23.358.300.000			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>154.167.925.896</b>			

(iii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc dự án Tuy Hòa – Phú Yên, tỉnh Phú Yên.

(iv) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một số sản thương mại và một số căn hộ chung cư của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỹ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của một công ty con gián tiếp và một công ty là bên liên quan, quyền sử dụng đất dự án Đề Thám – Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng thuộc sở hữu của Công ty và một số bất động sản bất động sản khác thuộc huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình thuộc sở hữu của các cá nhân.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.2. Vay cá nhân

Số dư các khoản vay cá nhân bao gồm các khoản vay từ các hợp đồng vay vốn cá nhân có kỳ hạn 6 tháng. Lãi suất cố định 15%/năm trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng và không có tài sản đảm bảo. Gốc và lãi trả cuối kỳ.

#### 23.3. Trái phiếu ngắn hạn

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

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	100.000.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 8 tháng 6 năm 2022. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11%	Cổ phiếu của Công ty và một số Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: xã Tây Sơn, thị trấn Tiên Hải, huyện Tiên Hải, Thái Bình.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>100.000.000.000</b>			

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.4. Trái phiếu dài hạn

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

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	500.000.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn cho từng khoản giải ngân là ngày 1 tháng 12 năm 2021 và ngày 1 tháng 12 năm 2022. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	8,8%	(v)
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	299.332.178.670	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2024. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	10,5%	(vi)
Công ty Cổ phần chứng khoán MB Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	198.538.321.169	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 26 tháng 12 năm 2021. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	11%	(vii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	198.538.321.169	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 8 năm 2022. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	10%	(viii)
Công ty Cổ phần chứng khoán MB Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	640.756.608.933	Gốc được trả theo lịch trả nợ với lần trả nợ cuối cùng vào ngày 5 tháng 5 năm 2024. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	9,5%	(ix)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	138.009.115.770	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 17 tháng 11 năm 2022. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11%	(x)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	100.000.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 6 tháng 1 năm 2023. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11%	(xi)

### TỔNG CỘNG

Trong đó:	<b>2.138.125.738.908</b>
Trái phiếu dài hạn	1.601.578.301.969
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	536.547.436.939
Gốc trái phiếu	2.153.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(14.874.261.092)

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

#### 23. VAY (tiếp theo)

##### 23.4. Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

- (v) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu bởi một cá nhân và giá trị diện tích tăng thương mại thuộc Dự án The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội của một công ty con, diện tích thương mại thuộc dự án The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và một số căn hộ, sàn thương mại thuộc Dự án Tân Tây Đô, xã Tân Lập, huyện Đan Phượng.
- (vi) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này là một số căn biệt thự của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội của một cá nhân và một số sàn thương mại của tòa nhà The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội của một công ty con gián tiếp.
- (vii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là sàn thương mại thuộc dự án The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội; sàn thương mại thuộc dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của một công ty con gián tiếp; cổ phiếu của Công ty của các cá nhân; quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán Roman và Phú Lương đã ký; quyền tài sản phát sinh từ các tài sản chưa bán thuộc quyền sở hữu của Công ty.
- (viii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân.
- (ix) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là tài sản phát sinh từ dự án công trình TMDV thuộc dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập – Nha Trang thuộc quyền sở hữu của một công ty con ngay sau khi có Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư điều chỉnh thời hạn đầu tư dự án hoặc văn bản pháp lý tương đương.
- (x) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là một số cổ phần của một Công ty con và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các lô đất tầng 2, tầng 5 các tòa nhà The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của một công ty con gián tiếp và biệt thự số BT-20, Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của Công ty.
- (xi) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của Công ty.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Đơn vị tính: VND
Số đầu kỳ	31.045.115.560	21.118.164.835	
Trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 25)	22.337.459.317	19.148.623.225	
Chi trong kỳ	(1.777.243.000)	(6.984.572.500)	
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>51.605.331.877</b>	<b>33.282.215.560</b>	

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 25.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.999.963.050.000	60.986.800.000	778.707.590.624	2.839.657.440.624
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	37.125.428.700	37.125.428.700
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(19.148.623.225)	(19.148.623.225)
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu	299.992.010.000	-	(299.992.010.000)	-
- Thủ lao HĐQT, Ban kiểm soát	-	-	(3.278.633.761)	(3.278.633.761)
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	2.299.955.060.000	60.986.800.000	493.413.752.338	2.854.355.612.338

### Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

Ngày 31 tháng 12 năm 2020	2.644.945.820.000	60.986.800.000	446.749.186.333	3.152.681.806.333
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	28.190.597.945	28.190.597.945
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	(22.337.459.317)	(22.337.459.317)
- Thủ lao HĐQT, Ban kiểm soát (*)	-	-	(3.693.120.000)	(3.693.120.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	2.644.945.820.000	60.986.800.000	448.909.204.961	3.154.841.824.961

(\*) Việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi thủ lao cho HĐQT, Ban kiểm soát được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2021.



## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Đơn vị tính: VND
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	
Vốn góp của cổ đông	2.644.945.820.000	2.644.945.820.000	-	2.644.945.820.000	2.644.945.820.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.644.945.820.000</b>	<b>2.644.945.820.000</b>	<b>-</b>	<b>2.644.945.820.000</b>	<b>2.644.945.820.000</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	2.644.945.820.000	1.999.963.050.000
Tăng vốn trong kỳ	-	299.992.010.000
Số cuối kỳ	2.644.945.820.000	2.299.955.060.000
<b>Cổ tức đã chia</b>	<b>-</b>	<b>299.992.010.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. **VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

25.4 **Cổ tức**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ</b>		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>	-	644.982.770.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2018: 29.999.201 cổ phiếu/199.996.305 cổ phiếu hiện hữu (2017: 0 cổ phiếu/199.996.305 cổ phiếu hiện hữu)	-	299.992.010.000
<i>Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
<b>Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 6</b>	-	-
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2019: 34.499.076 cổ phiếu/229.995.506 cổ phiếu hiện hữu	-	344.990.760.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2020: 39.674.187 cổ phiếu/264.494.582 cổ phiếu hiện hữu (*)	396.741.870.000	-
<i>Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

(\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 26 tháng 6 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án trả cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu với tỷ lệ phát hành là 15%/vốn điều lệ (tương đương 396.741.870.000 VND). Ngày 18 tháng 8 năm 2021, Công ty đã nhận được thông báo của Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận phương án chia cổ tức với tỷ lệ thực hiện là 100:15, theo đó, số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là 39.674.187 cổ phiếu. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý còn lại để thực hiện nghị quyết nêu trên.

25.5 **Cổ phiếu phổ thông**

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>264.494.582</b>	<b>264.494.582</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và đang được lưu hành</b>	<b>264.494.582</b>	<b>264.494.582</b>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>264.494.582</i>	<i>264.494.582</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**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 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>363.873.721.232</b>	<b>482.059.136.572</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	350.101.866.323	467.060.715.352
Doanh thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	13.771.854.909	14.998.421.220
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>363.873.721.232</b>	<b>482.059.136.572</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	274.214.489.069	473.438.877.966
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	89.659.232.163	8.620.258.606

**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 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Lợi nhuận được chia (i)	85.027.959.330	128.939.367.263
Lãi tiền gửi	8.185.096.761	8.856.970.815
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>93.213.056.091</b>	<b>137.796.338.078</b>

(i) Lợi nhuận được chia bao gồm:

Khoản 70 tỷ VND lợi nhuận được chia theo hợp đồng hợp tác với một cá nhân về việc góp vốn tham gia đầu tư và khai thác kinh doanh một dự án bất động sản tại tỉnh Thái Bình; và

Khoản 15 tỷ VND lợi nhuận được hưởng tại Dự án Công viên Fidel theo thỏa thuận số 05/2021/BBTT với một đối tác doanh nghiệp ngày 29 tháng 6 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**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 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	270.962.510.327	370.319.404.362
Giá vốn từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	15.160.517.716	25.330.756.131
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>286.123.028.043</u></b>	<b><u>395.650.160.493</u></b>

**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 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí lãi vay	78.574.000.616	97.004.624.195
Chi phí phát hành trái phiếu	5.643.438.494	7.655.217.451
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>84.217.439.110</u></b>	<b><u>104.659.841.646</u></b>

**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 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí hoa hồng môi giới	3.977.942.887	16.674.968.490
- Chi phí nhân viên	1.701.665.429	1.825.447.981
- Chi phí quảng cáo, khuyến mãi	1.415.092.272	553.429.612
	<b><u>7.094.700.588</u></b>	<b><u>19.053.846.083</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí nhân viên	16.151.723.101	21.433.737.694
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.059.512.917	9.075.636.079
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.824.511.850	5.527.182.439
	<b><u>31.035.747.868</u></b>	<b><u>36.036.556.212</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>38.130.448.456</u></b>	<b><u>55.090.402.295</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**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 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>7.841.583.608</b>	<b>8.544.648.040</b>
Thu nhập tạm thời từ cho thuê căn hộ	6.755.509.334	6.939.082.448
Tiền được bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	835.871.797	1.144.816.014
Thu nhập khác	250.202.477	460.749.578
<b>Chi phí khác</b>	<b>3.075.977.781</b>	<b>1.098.873.329</b>
Tiền phạt chậm nộp thuế	1.316.567.767	221.972.505
Trả tiền theo biên bản thanh lý	1.759.401.398	500.000.000
Chi phí khác	8.616	376.900.824
<b>LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN</b>	<b>4.765.605.827</b>	<b>7.445.774.711</b>

**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 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí phát triển bất động sản	1.102.783.584.727	148.115.081.485
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.959.740.080	40.119.352.562
Chi phí nhân công	17.983.006.307	23.259.185.675
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	8.004.550.712	7.047.167.400
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	453.883.326	1.801.062.556
Chi phí khác	2.778.572.769	7.424.675.233
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.146.963.337.921</b>	<b>227.766.524.911</b>

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm 2020: 20%), ngoại trừ thu nhập từ hoạt động kinh doanh thuộc Dự án Khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm được hưởng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10% cho việc thực hiện dự án đầu tư – kinh doanh nhà ở xã hội.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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)**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.190.869.596	34.775.416.227
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.190.869.596</b>	<b>34.775.416.227</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:</b>	<b>53.381.467.541</b>	<b>71.900.844.927</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	10.676.293.507	14.380.168.985
<i>Ảnh hưởng của các điều chỉnh:</i>		
Chi phí phát triển đất và xây dựng không được khấu trừ	8.280.188.324	12.959.024.312
Ảnh hưởng của Nghị định 132/2020/NĐ-CP	6.457.221.794	8.782.819.796
Các khoản phạt và chi phí khấu hao không được khấu trừ	420.068.222	232.826.322
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau	(642.902.251)	(731.389.735)
Lợi nhuận được chia	-	(848.033.453)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>25.190.869.596</b>	<b>34.775.416.227</b>

**Chi phí lãi vay vượt trần theo quy định của Nghị định 132/2020/NĐ-CP**

Theo quy định của Nghị định 132/2020/NĐ-CP, Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN lũy kế đến năm tài chính 2021 sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí đó. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty có tổng khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN là 45.243.944.555 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với khoản chi phí lãi vay này do không dự tính được chắc chắn lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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:

*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 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Chuyển lại tiền góp vốn đầu tư	170.300.000.000	-
		Chuyển tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	35.150.000.000	1.600.000.000
		Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	-	12.950.000.000
Công ty CPĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	69.191.000.000	-
		Phí dịch vụ môi giới phải trả	1.940.691.268	11.047.471.581
		Phí dịch vụ môi giới đã trả	-	11.093.326.558
		Bù trừ công nợ ba bên	-	4.094.937.608
		Nhận tiền cọc theo thỏa thuận mua căn hộ	-	97.773.850.000
		Chuyển trả lại tiền mua hàng	12.315.017.831	24.477.411.381
		Chuyển trả lại tiền cọc theo thỏa thuận mua căn hộ	-	5.655.658.370
		Doanh thu phí dịch vụ tòa nhà	-	605.962.958
Công ty Châu Sơn	Công ty con gián tiếp	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	63.687.881.162	-
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ	1.507.142.047	959.983.506
		Phí dịch vụ đã thu	68.584.548	1.055.981.860
		Bù trừ công nợ	65.516.496.158	-
		Chuyển lại tiền góp vốn đầu tư	25.000.000.000	-
		Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	6.600.000.000	44.600.000.000
		Chuyển tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	583.609.994	-
		Chi phí thuê mặt bằng phải trả	711.629.872	11.020.557.869
		Chi phí mua tài sản phải trả	-	3.781.626.254
		Chi phí thuê mặt bằng đã trả	770.709.667	19.545.408.374
Lợi nhuận được chia	-	4.240.167.263		
Công ty PSP	Công ty con gián tiếp	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	27.007.745.280	-
		Nhận tiền theo thỏa thuận mua căn hộ	27.007.745.280	-
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ	138.897.716	5.975.241.614
		Bù trừ công nợ với phí dịch vụ	138.897.716	6.574.874.779
		Phí dịch vụ phải trả	6.201.768.231	8.771.734.112
Phí dịch vụ đã trả	4.616.158.616	-		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

*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 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Công ty Ruby	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn điều lệ	-	166.800.000.000
		Nhận tiền theo thỏa thuận hợp tác kinh doanh	-	166.600.000.000
		Chuyển tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	13.700.000.000	-
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Chuyển tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	35.000.000.000	-
		Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	750.000.000	6.500.000.000
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty cùng thành viên HĐQT	Chuyển tiền góp vốn Bù trừ theo hợp đồng ủy thác đầu tư	30.000.000.000 -	- 202.200.220.000
Công ty BT Hà Đông	Công ty liên doanh	Chuyển tiền góp vốn	1.325.000.000	2.000.000.000
Công ty Topaz	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ tư vấn	7.254.936.296	-
		Phí dịch vụ tư vấn đã trả	2.059.914.611	-
		Chuyển tiền góp vốn	4.700.000.000	-
		Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	4.100.000.000	-
Công ty Diamond IC	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn	4.700.000.000	-
		Nhận tiền quản lý vốn tập trung	4.300.000.000	-
		Chuyển tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	1.000.000.000	-
		Phải trả phí dịch vụ tư vấn	4.097.215.800	-
		Phí dịch vụ tư vấn đã trả	3.135.820.000	-
Công ty Sapphire	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn	200.000.000.000	-
		Phải thu tiền chuyển nhượng vốn góp	113.545.000.000	-
		Tiền chuyển nhượng vốn góp đã thu	100.000.000.000	-
		Nhận tiền quản lý vốn tập trung	100.000.000.000	-
		Bù trừ công nợ	13.545.000.000	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

*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 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Công ty Heritage	Công ty con	Chuyển tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	9.860.000.000	-
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ	849.470.312	-
		Chuyển tiền góp vốn	-	200.000.000
Ông Đỗ Quý Chiển	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	6.718.443.043	-
		Tiền từ chuyển nhượng bất động sản đã thu	3.000.000.000	-
Ông Lê Việt Dũng	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn góp	-	5.000.000.000
Bà Trần Thủy Anh	Bên liên quan của thành viên chủ chốt (đến ngày 20 tháng 4 năm 2020)	Chuyển nhượng vốn góp	-	115.000.000.000

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

Trong kỳ, Công ty đã phát sinh các giao dịch mua bán và cung cấp tài sản, hàng hóa, dịch vụ, thu chi hộ và tham gia hợp tác đầu tư với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa hai bên.

Số dư các khoản phải thu, phải trả, trả trước người bán và chi phí phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 2021, 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 2020: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> (Thuyết minh số 7.1) Ông Đỗ Quý Chiến		Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	3.718.443.043	-
Công ty Heritage	Cá nhân liên quan của chủ tịch HĐQT	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	849.470.312	-
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Phải thu chi phí gửi xe	-	354.597.725
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>4.567.913.355</b>	<b>354.597.725</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 7.2) Công ty IWG		Trả trước phí dịch vụ	66.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>66.000.000</b>	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 8) Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát Công ty Heritage	Công ty con Công ty con	Phải thu theo thỏa thuận hợp tác đầu tư Phải thu tiền chi hộ	144.091.689.634	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>144.091.689.634</b>	<b>1.422.878.893</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b> (Thuyết minh số 8) Cienco 5 Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty liên quan của thành viên HĐQT Công ty con	Phải thu theo thỏa thuận hợp tác đầu tư Phải thu theo thỏa thuận hợp tác đầu tư	197.000.000.000 -	197.000.000.000 144.091.689.634
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>197.000.000.000</b>	<b>341.091.689.634</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 2021	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)</b>				
Công ty PSP	Công ty con gián tiếp	Phải trả phí dịch vụ quản lý	8.142.031.017	6.695.319.118
Công ty Topaz	Công ty con	Phải trả phí tư vấn	5.195.021.685	-
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con	Phí môi giới phải trả	1.940.691.268	-
Các công ty khác	Bên liên quan	Phải trả khác	959.146.613	1.136.651.570
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>16.236.890.583</b>	<b>7.831.970.688</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</b>				
Công ty Topaz	Công ty con	Phải trả phí tư vấn	-	653.346.333
<b>TỔNG CỘNG</b>			-	<b>653.346.333</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)</b>				
Công ty Sapphire	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung và lãi phát sinh	106.577.276.314	20.034.520.548
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung và lãi phát sinh	69.191.000.000	-
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Phải trả khác theo biên bản thanh lý	-	12.315.017.831
Công ty Ruby	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung và lãi phát sinh	51.621.835.335	85.461.852.811
Công ty Topaz	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung và lãi phát sinh	8.195.742.769	21.856.682.192
Công ty Diamond IC	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung và lãi phát sinh	4.118.871.233	-
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung và lãi phát sinh	3.315.819.178	-
Các công ty khác	Bên liên quan	Phải trả tiền quản lý tập trung và lãi phát sinh	1.504.093.151	583.609.994
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>294.530.092</b>	<b>45.227.830.434</b>
			<b>244.819.168.072</b>	<b>185.479.513.810</b>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 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 2021	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)</b>				
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả theo thỏa thuận HTĐT	329.700.000.000	500.000.000.000
Công ty Heritage	Công ty con	Phải trả theo thỏa thuận HTĐT	240.000.000.000	240.000.000.000
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Phải trả theo thỏa thuận HTĐT	97.709.202.158	183.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>667.409.202.158</b>	<b>923.000.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

*Các giao dịch với các bên liên quan khác*

Thu nhập của các thành viên của Ban Tổng Giám đốc, HĐQT và Ủy ban kiểm toán:

Đơn vị tính: VND

Chức vụ	Thu nhập	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Chủ tịch HĐQT	1.525.080.000	1.680.000.000
Phó Chủ tịch HĐQT	377.580.000	420.000.000
Phó Chủ tịch thường trực (đến ngày 27 tháng 6 năm 2020)	-	834.782.609
Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban chiến lược	798.400.000	591.750.000
Thành viên HĐQT	530.580.000	564.224.205
Thành viên độc lập HĐQT (đến ngày 1 tháng 9 năm 2020)	-	252.000.000
Thành viên độc lập HĐQT (đến ngày 27 tháng 6 năm 2020)	-	208.695.652
Thành viên độc lập HĐQT (từ ngày 10 tháng 10 năm 2020)	173.100.000	-
Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán (từ ngày 27 tháng 6 năm 2020)	288.380.000	4.219.000
Tổng Giám đốc	1.216.248.038	1.115.129.472
Phó Tổng Giám đốc	579.290.000	530.376.571
Phó Tổng Giám đốc	468.539.277	256.368.123
Phó Tổng Giám đốc	677.930.000	255.313.478
Phó Tổng Giám đốc	463.964.919	125.011.225
Phó Tổng Giám đốc	499.138.000	149.224.036
Phó Tổng Giám đốc	-	406.651.911
Phó Tổng Giám đốc	-	406.872.376
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.598.230.234</b>	<b>7.800.618.658</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

*Các cam kết về đầu tư góp vốn*

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

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 2021
			Số tiền	%	
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	350.000.000.000	175.000.000.000	50	121.772.113.903
2	Công ty Sapphire	445.000.000.000	445.000.000.000	100	125.000.000.000
3	Công ty Hải Phát Thủ Đức	1.000.000.000.000	39.800.000.000	19,9	9.800.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>659.800.000.000</b>		<b>256.572.113.903</b>

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 ước tính là 212,3 tỷ VND.

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

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dưới 1 năm	2.801.480.705	2.801.480.705
Từ 1 - 5 năm	33.078.275.452	33.078.275.452
Trên 5 năm	53.267.659.263	57.402.443.694
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.147.415.420</b>	<b>93.282.199.851</b>

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

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dưới 1 năm	12.257.853.256	19.541.777.454
Từ 1 - 5 năm	69.483.869.170	61.789.483.301
Trên 5 năm	18.014.686.189	18.069.117.402
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>99.756.408.615</b>	<b>99.400.378.157</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

*Các cam kết khác*

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

Theo hợp đồng số 215/HĐHTĐT/2018/HQC-HP ký ngày 29 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp, Công ty cam kết hợp tác đầu tư thực hiện dự án "Trung tâm du lịch Hàm Tiến – Mũi Né" với doanh nghiệp này. Theo đó, Công ty sẽ tiến hành chuyển tiền theo cam kết với tổng giá trị là 388 tỷ VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, giá trị khoản tiền Công ty còn cam kết có điều kiện thanh toán là 54 tỷ VND.

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 159/2020/HDHTDT ký ngày 31 tháng 12 năm 2020 giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp về việc hợp tác đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành một dự án Khu đô thị Mỹ Hưng - Cienco 5 năm 2021, Công ty sẽ góp 200 tỷ VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty còn phải góp số tiền 3 tỷ VND.

Theo Phụ lục số 01 bổ sung hợp đồng hợp tác đầu tư số 37/2021/HTĐT ký ngày 30 tháng 6 năm 2021 với một cá nhân về việc hợp tác đầu tư một số lô đất thuộc dự án Bắc Đồng Đàm, tỉnh Thái Bình, Công ty sẽ thực hiện góp vốn cho đợt 2 là 32,7 tỷ VND.

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

Theo Thỏa thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án số 07 và 08 ngày 8 tháng 5 năm 2019 giữa Công ty và Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ cho dự án Khu đô thị mới phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, số tiền ký quỹ Công ty còn phải thanh toán là 30 tỷ VND.

Theo Thỏa thuận ký quỹ số 2312/SKHĐT-HTĐT ngày 27 tháng 5 năm 2020 giữa Công ty và Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Phan Thiết đảm bảo thực hiện cho Dự án Trung tâm Dịch vụ du lịch Hàm Tiến - Mũi Né, thành phố Phan Thiết, số tiền ký quỹ Công ty còn phải thanh toán là 95 tỷ VND.

*Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 29 tháng 7 năm 2021, Công ty Sapphire đã tăng vốn điều lệ từ 445 tỷ VND lên 645 tỷ VND theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ hai.

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



Tạ Thị Hoàn  
Người lập



Lê Hồng Sơn  
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2021