

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 74

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch
Ông 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con theo Giấy Ủy quyền số 31/UQ-HP ngày 24 tháng 7 năm 2018.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

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


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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2021

Số tham chiếu: 61436479/22693303/HN-LR

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 27 tháng 8 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 74, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

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



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.376.755.873.907	5.219.393.988.120
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	82.159.056.777	603.097.534.147
111	1. Tiền		82.159.056.777	403.097.534.147
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	200.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	264.150.468.435	263.019.803.286
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		264.150.468.435	263.019.803.286
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.210.450.432.367	1.969.293.614.273
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	268.633.131.902	271.678.447.650
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	217.441.051.236	40.469.482.282
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	153.677.799.600	247.700.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.610.552.115.138	1.449.299.349.850
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(39.853.665.509)	(39.853.665.509)
140	IV. Hàng tồn kho	11	3.718.855.926.900	2.288.377.116.056
141	1. Hàng tồn kho		3.718.855.926.900	2.288.377.116.056
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		101.139.989.428	95.605.920.358
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	5.192.979.438	6.477.072.028
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	95.717.563.146	88.519.265.861
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	20	229.446.844	609.582.469

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.819.339.847.410	2.159.133.097.815
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	9	995.464.015.364	295.351.015.364
216	1. Phải thu dài hạn khác		995.464.015.364	295.351.015.364
220	II. Tài sản cố định		129.553.132.315	129.291.290.625
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	127.836.124.725	128.906.601.912
222	Nguyên giá		157.064.063.562	153.992.212.653
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(29.227.938.837)	(25.085.610.741)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.717.007.590	384.688.713
228	Nguyên giá		2.035.257.125	574.050.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(318.249.535)	(189.361.287)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	855.598.067.844	975.393.151.500
231	1. Nguyên giá		930.490.463.362	1.040.179.927.506
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(74.892.395.518)	(64.786.776.006)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	17	123.181.751.482	76.303.910.198
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		123.181.751.482	76.303.910.198
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	356.852.886.097	325.527.886.097
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh	18.1	53.227.886.097	51.902.886.097
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	303.625.000.000	273.625.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		358.689.994.308	357.265.844.031
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	16.723.288.383	17.533.044.005
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.2	7.966.705.925	5.732.800.026
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	334.000.000.000	334.000.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.196.095.721.317	7.378.527.085.935

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.447.848.085.470	3.757.583.714.943
310	I. Nợ ngắn hạn		3.330.118.234.775	2.557.753.904.340
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	254.031.251.534	505.049.404.642
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	61.482.653.459	65.956.710.864
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	653.854.840.266	143.487.717.979
314	4. Phải trả người lao động		14.772.365.158	22.313.356.207
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	114.220.009.138	157.315.648.093
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	9.033.759.636	13.823.465.534
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	581.394.386.582	146.429.974.290
320	8. Vay ngắn hạn	24	1.588.902.173.746	1.472.170.219.171
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	52.426.795.256	31.207.407.560
330	II. Nợ dài hạn		2.117.729.850.695	1.199.829.810.603
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	4.125.526.188	4.342.659.144
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	224.415.311.432	223.442.610.180
338	3. Vay dài hạn	24	1.885.264.281.997	968.054.096.769
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.2	3.924.731.078	3.990.444.510
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.748.247.635.847	3.620.943.370.992
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	3.748.247.635.847	3.620.943.370.992
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
420	3. Quỹ khác		580.012.025	580.012.025
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		611.481.929.400	516.430.308.503
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		493.244.431.618	430.535.271.688
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		118.237.497.782	85.895.036.815
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	430.253.074.422	398.000.430.464
440	TÓNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.196.095.721.317	7.378.527.085.935

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 HỢP NHẤT 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	28.1	744.031.235.893	636.601.358.677
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	744.031.235.893	636.601.358.677
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	29	(464.990.744.827)	(511.408.292.226)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		279.040.491.066	125.193.066.451
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	101.098.399.239	137.769.994.999
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	30	(98.559.027.650) (92.187.531.870)	(110.155.511.076) (98.654.780.020)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	(889.206.465)
25	9. Chi phí bán hàng	31	(10.150.521.582)	(10.949.872.463)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(62.822.922.122)	(52.063.754.925)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		208.606.418.951	88.904.716.521
31	12. Thu nhập khác	32	9.987.679.236	10.705.356.502
32	13. Chi phí khác	32	(3.670.563.516)	(2.400.753.521)
40	14. Lợi nhuận khác	32	6.317.115.720	8.304.602.981
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		214.923.534.671	97.209.319.502
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(62.478.489.047)	(40.526.547.134)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	34.2	2.299.619.331	(753.772.375)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		154.744.664.955	55.928.999.993

NS: VII CHI H V KI

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		121.605.995.661	54.702.192.074
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		33.138.669.294	1.226.807.919
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	386	131
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	386	131

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 HỢP NHẤT 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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		214.923.534.671	97.209.319.502
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		16.248.879.977	17.935.654.825
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(154.067.268.447)	(136.880.788.534)
06	Chi phí lãi vay	30	98.559.027.650	106.309.997.471
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		175.664.173.851	84.574.183.264
09	Tăng các khoản phải thu		(748.442.263.690)	(273.406.211.741)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(887.562.863.535)	275.462.429.645
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		127.096.426.092	(255.043.391.697)
12	Giảm chi phí trả trước		2.360.833.820	9.759.201.172
14	Tiền lãi vay đã trả		(99.236.465.635)	(103.266.841.822)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(97.835.826.022)	(38.138.604.852)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(6.221.012.404)	(7.176.072.503)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.534.176.997.523)	(307.235.308.534)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(40.917.671.659)	(9.963.503.350)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		138.020.971.916	-
23	Tiền chi cho vay		(45.087.799.600)	(17.952.504.670)
24	Tiền thu hồi cho vay		139.060.000.000	-
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(830.425.940.202)	(116.331.450.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		546.836.129.650	225.306.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		78.182.186.025	1.514.197.089
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(14.332.123.870)	82.572.739.069

UNC
V
H
Đ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		1.585.481.623.888	338.789.529.270
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(557.910.979.865)	(283.513.040.453)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.027.570.644.023	55.276.488.817
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(520.938.477.370)	(169.386.080.648)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		603.097.534.147	402.944.656.545
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	82.159.056.777	233.558.575.897



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 HỢP NHẤT 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 trình 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 và các công ty con ("Nhóm công ty") là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công 13hươn kỹ thuật dân dụng, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư, môi giới bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty có 11 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ sở hữu của Nhóm 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	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 Đô 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 Tố Hữu, phường Địa Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tại 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/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Nhóm Công ty có 11 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ sở hữu của Nhóm 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	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 Mỹ, 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, Nhóm Công ty đã góp 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 Nhóm Công ty 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 18.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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 hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí mua bất động sản;
- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và thuê 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, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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 nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Nhóm công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm công ty là bên cho thuê

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	3 – 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 15 năm
Phương tiện vận tải	5 – 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	45 – 50 năm
Quyền sử dụng đất	48 – 50 năm
Máy móc thiết bị	15 năm

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào liên doanh

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Quỹ này được trích lập để và sử dụng quỹ khác thuộc nguồn vốn chủ sở hữu theo chính sách tài Điều lệ của Công ty và theo quyết định của HĐQT.

3.16 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Doanh thu cho thuê

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

3.19 Lãi trên cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.19 *Lãi trên cổ phiếu* (tiếp theo)

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

3.20 *Thông tin theo bộ phận*

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

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

3.21 *Các bên liên quan*

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4.1 *Tăng vốn trong Công ty PSP*

Tại ngày 28 tháng 4 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông Công ty PSP đã thông qua Nghị quyết số 02/2021/NQ – ĐHĐCĐ về việc tăng vốn điều lệ Công ty từ 8 tỷ VND lên 30 tỷ VND bằng việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu.

Châu Sơn, một công ty con của Nhóm Công ty đã quyết định mua toàn bộ số cổ phần được chào bán bao gồm số cổ phần được mua theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty và toàn bộ số cổ phần được mua của các cổ đông còn lại với tổng số cổ phần là 2.200.000 cổ phần, tương ứng với 22 tỷ VND, qua đó, tăng tỉ lệ lợi ích của Nhóm Công ty trong Công ty PSP từ 62,82% lên 76,59%.

4.2 *Sự kiện khác*

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. Nhóm Công ty đã đánh giá tác động tổng thể của tình hình dịch bệnh đối với toàn bộ hoạt động Nhóm 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 Nhóm Công ty. Nhóm 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, Nhóm Công ty không thể lượng hóa được ảnh hưởng của vấn đề này tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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	9.440.985.763	24.979.744.046
Tiền gửi ngân hàng	72.718.071.014	378.117.790.101
Khoản tương đương tiền	-	200.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>82.159.056.777</u>	<u>603.097.534.147</u>

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 thêm cổ phiếu trong kỳ	-	299.992.010.000
Chuyển giao cổ phần theo hợp đồng ủy thác đầu tư	-	202.200.220.000

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	264.150.468.435	264.150.468.435	263.019.803.286	263.019.803.286
TỔNG CỘNG	264.150.468.435	264.150.468.435	263.019.803.286	263.019.803.286

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng TMCP, có kỳ 12 tháng với lãi suất từ 4,9%/năm đến 6,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 6,4%/năm đến 7,4%/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 làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Hội Sở chính theo hợp đồng vay số 0907-2020-HDTC1-BVB005 (Thuyết minh số 24).

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 Lâm, phường Phú Lâm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội theo thỏa thuận giữa Nhóm Công ty và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành.

Hợp đồng tiền gửi với giá trị 350 triệu VND để đảm bảo cung cấp dịch vụ quản lý vận hành tại dự án Nhà ở xã hội The Vesta, phường Phú Lâm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Hợp đồng tiền gửi với giá trị 250 triệu VND để đảm bảo cung cấp dịch vụ quản lý vận hành tại Dự án The Pride, Khu đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải thu từ hoạt động môi giới bất động sản	168.178.267.603	108.087.729.275
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	57.541.164.486	114.568.285.102
Phải thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	12.913.699.813	19.022.433.273
TỔNG CỘNG	<u>268.633.131.902</u>	<u>271.678.447.650</u>

Trong đó:

<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	206.480.895.600	233.430.310.446
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	62.152.236.302	38.248.137.204

Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu:

<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc HP Real</i>	48.659.479.715	7.495.056.347
<i>Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1</i>	30.000.000.000	30.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức ("Công ty Hải Phát Thủ Đức")</i>	30.063.692.120	29.157.269.777

Dự phòng phải thu khó đòi (*Thuyết minh số 10*) (31.358.985.508) (31.358.985.508)

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 Nhóm Công ty (*Thuyết minh số 24*).

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn	217.441.051.236	40.469.482.282
<i>Một đối tác doanh nghiệp</i>	151.253.609.985	301.807.478
<i>Một đối tác doanh nghiệp</i>	-	14.555.795.307
Trả trước cho các đối tượng khác ngắn hạn	66.187.441.251	25.611.879.497
TỔNG CỘNG	<u>217.441.051.236</u>	<u>40.469.482.282</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước cho các nhà cung cấp khác</i>	202.093.653.760	40.469.482.282
<i>Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	15.347.397.476	-
Dự phòng phải thu khó đòi (<i>Thuyết minh số 10</i>)	(8.494.680.001)	(8.494.680.001)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Cho vay ngắn hạn (i)	11.800.000.000	68.400.000.000
Cho vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 35)	141.877.799.600	179.300.000.000
TỔNG CỘNG	153.677.799.600	247.700.000.000

(i) Đây là khoản cho vay tín chấp một cá nhân có kỳ hạn 6 tháng và hưởng lãi suất 10%/năm.

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc theo hợp đồng nhận chuyển nhượng (i)	525.836.834.373	349.242.714.823
Tạm ứng	324.249.651.826	94.081.418.610
Phải thu theo biên bản thanh lý hợp đồng, thỏa thuận hợp tác và thỏa thuận đặt cọc hợp tác đầu tư (ii)	375.009.967.442	829.300.000.000
Đặt cọc cho mục đích môi giới và phân phối bất động sản	269.591.216.860	105.745.811.312
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và thỏa thuận đầu tư (iii)	71.761.536.998	50.149.362.338
Phải thu ngắn hạn khác	44.102.907.639	20.780.042.767
TỔNG CỘNG	1.610.552.115.138	1.449.299.349.850
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác ngắn hạn của các đối tác doanh nghiệp</i>	<i>1.303.803.985.431</i>	<i>1.447.445.083.183</i>
<i>Phải thu khác ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>306.748.129.707</i>	<i>1.854.266.667</i>
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi	-	-
Dài hạn		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (iv)	950.242.286.364	250.242.286.364
Ký quỹ thực hiện dự án (v)	45.103.729.000	45.103.729.000
Phải thu khác	118.000.000	5.000.000
TỔNG CỘNG	995.464.015.364	295.351.015.364
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác dài hạn của đối tác doanh nghiệp</i>	<i>798.464.015.364</i>	<i>98.351.015.364</i>
<i>Phải thu khác dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>197.000.000.000</i>	<i>197.000.000.000</i>
Dự phòng phải thu khác dài hạn khó đòi	-	-

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

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm:
- ▶ Khoản đặt cọc 320 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng mặt bằng để đầu tư kinh doanh bất động sản;
 - ▶ Khoản đặt cọc 156,4 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản tại Dự án Khu Đô thị mới Mỹ Độ, phường Mỹ Độ, thành phố Bắc Giang; và
 - ▶ Khoản đặt cọc 49,4 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đặt cọc bao tiêu triển khai kinh doanh và được quyền mua/nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các khu biệt thự và khu nhà liền kề tại Dự án Khu nhà ở Anh Dũng VI.
- (ii) 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 Nhóm Công ty và một số đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản.
- (iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm:
- ▶ Khoản góp vốn 71,1 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Nhóm 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; và
 - ▶ Khoản góp vốn 0,7 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích xây dựng, triển khai và vận hành một số dự án bất động sản tiềm năng tại xã Sen Phương và xã Tích Giang, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.
- (iv) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 bao gồm:
- ▶ Khoản góp vốn 300 tỷ VND theo biên bản thỏa thuận giữa Nhóm Công ty và một bên liên quan cho mục đích góp vốn thực hiện một dự án bất động sản tiềm năng tại phường Bình Đằng, thị xã Từ Sơn, thành phố Bắc Ninh, Bắc Ninh;
 - ▶ Khoản góp vốn 200 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích hợp tác đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành quản lý một dự án bất động sản tiềm năng tại thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình;
 - ▶ Khoản góp vốn 200 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích xây dựng, triển khai và vận hành một dự án bất động sản tiềm năng tại thị trấn Cửa Tùng, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị;
 - ▶ Khoản đặt cọc 197 tỷ VND 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; và
 - ▶ Khoản phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư của Nhóm 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.

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

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(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; và
- ▶ 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 Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

10. 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				
- Một đối tác doanh nghiệp	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
- Một đối tác doanh nghiệp	1.358.985.508	-	1.358.985.508	-
Tổng giá trị các khoản tạm ứng quá hạn thanh toán chưa thu hồi				
- 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	-
TỔNG CỘNG	39.853.665.509	-	39.853.665.509	-

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng	2.791.491.736.253	-	1.324.684.628.341	-
Bất động sản để bán đã hoàn thành	658.120.804.130	-	722.361.625.616	-
Hàng hóa bất động sản	246.053.926.673	-	219.268.940.890	-
Hàng tồn kho của hoạt động môi giới	23.189.459.844	-	21.456.139.710	-
Hàng tồn kho khác	-	-	605.781.499	-
TỔNG CỘNG	3.718.855.926.900	-	2.288.377.116.056	-

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

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, hàng tồn kho của Dự án Tuy Hòa – Phú Yên, tỉnh Phú Yên, Dự án Hải Phát Plaza, tại phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Dự án Khu dịch vụ Thương mại, công cộng và nhà ở Cẩm Bình, phường Cẩm Bình, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh, Dự án Hà Phong – Khe Cá Quảng Ninh, tỉnh Quảng Ninh, Dự án Phú Hải, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, Dự án Đề Thám – Cao Bằng tỉnh Cao Bằng và Dự án công trình TMDV thuộc dự án Khu dân cư Côn Tân Lập – Nha Trang đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty tại các ngân hàng TMCP và các khoản trái phiếu của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 24).

12. 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>
Ngắn hạn		
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
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	308.502.400	1.733.045.609
Công cụ, dụng cụ	1.834.664.540	1.961.199.529
TỔNG CỘNG	5.192.979.438	6.477.072.028
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	7.645.472.567	9.524.849.372
Chi phí sửa chữa lớn	5.534.614.627	7.050.694.637
Chi phí thuê mặt bằng	3.121.951.216	-
Chi phí bảo trì phần mềm trả trước	421.249.973	957.499.996
TỔNG CỘNG	16.723.288.383	17.533.044.005

13. 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
TỔNG CỘNG	334.000.000.000	334.000.000.000

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 HỢP NHẤT 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. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	115.438.859.165	19.136.579.699	16.844.407.829	2.572.365.960	153.992.212.653
- Mua trong kỳ	-	-	2.906.845.455	165.005.454	3.071.850.909
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	115.438.859.165	19.136.579.699	19.751.253.284	2.737.371.414	157.064.063.562
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	284.918.181	-	555.828.192	840.746.373
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(8.824.060.616)	(4.028.675.944)	(10.510.899.507)	(1.721.974.674)	(25.085.610.741)
- Tăng trong kỳ	(1.917.760.481)	(675.090.351)	(1.292.288.902)	(257.188.362)	(4.142.328.096)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	(10.741.821.097)	(4.703.766.295)	(11.803.188.409)	(1.979.163.036)	(29.227.938.837)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	106.614.798.549	15.107.903.755	6.333.508.322	850.391.286	128.906.601.912
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	104.697.038.068	14.432.813.404	7.948.064.875	758.208.378	127.836.124.725
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để thế chấp (*)	-	-	1.540.328.415	-	1.540.328.415

(*) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, một số tài sản cố định hữu hình là các phương tiện vận tải với tổng giá trị còn lại khoảng 1,54 tỷ VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty tại các ngân hàng TMCP (Thuyết minh số 24).

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	73.827.048.886	844.577.300.084	121.775.578.536	1.040.179.927.506
- Chuyển đổi mục đích sử dụng	(1.648.699.642)	(11.167.970.248)	(3.551.215.962)	(16.367.885.852)
- Chuyển nhượng trong kỳ	(9.400.068.777)	(63.674.234.972)	(20.247.274.543)	(93.321.578.292)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	62.778.280.467	769.735.094.864	97.977.088.031	930.490.463.362
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	-	-	-
Khấu hao lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(2.814.970.614)	(40.866.557.911)	(21.105.247.481)	(64.786.776.006)
- Khấu hao trong kỳ	(722.491.803)	(8.691.297.062)	(2.563.874.768)	(11.977.663.633)
- Chuyển đổi mục đích sử dụng	77.065.997	647.328.315	142.443.037	866.837.349
- Chuyển nhượng trong kỳ	89.367.703	750.658.478	165.180.591	1.005.206.772
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	(3.371.028.717)	(48.159.868.180)	(23.361.498.621)	(74.892.395.518)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	71.012.078.272	803.710.742.173	100.670.331.055	975.393.151.500
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	59.407.251.750	721.575.226.684	74.615.589.410	855.598.067.844

Bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 chủ yếu bao gồm các sản thương mại và diện tích tăng thương mại thuộc các dự án bất động sản của Nhóm Công ty. Trong đó, một số bất động sản đầu tư đang được làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Nhóm Công ty tại các ngân hàng TMCP (Thuyết minh số 24).

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

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

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 42,1 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, Tuy Hòa – Phú Yên, Đề Thám – Cao Bằng và Dự án Khe Cá – Quảng Ninh của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa 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 Nhóm Công ty. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Nhóm Công ty.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Dự án Tân Tây Đô	46.513.889.630	46.406.081.630
Dự án Đồng Quang	28.612.190.472	-
Dự án Hà Phong – Khe Cá Quảng Ninh (i)	15.997.455.768	14.353.190.302
Dự án Roman Plaza	15.827.563.029	-
Xây dựng văn phòng cho Dự án Phú Hải	6.426.924.545	5.923.304.545
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
Xây dựng phần mềm	513.920.000	513.920.000
Các dự án khác	1.751.171.093	1.900.931.052
TỔNG CỘNG	123.181.751.482	76.303.910.198

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty tại các ngân hàng TMCP và các khoản trái phiếu của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 24).

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh	53.227.886.097	-	53.227.886.097	-
- Công ty TNHH BT Hà Đông	53.227.886.097	-	53.227.886.097	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	303.625.000.000	-	303.625.000.000	-
- Công ty Hải Phát Thủ Đức	190.080.000.000	-	190.080.000.000	-
- Công ty Cienco 5	113.545.000.000	-	113.545.000.000	-
TỔNG CỘNG	356.852.886.097	-	356.852.886.097	-

Đơn vị tính: VND

18.1 Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty có các công ty liên doanh như sau:

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Địa chỉ	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.1 Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh (tiếp theo)

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Tổng cộng</i>	
Giá trị đầu tư:	
Số đầu kỳ	51.902.886.097
Tăng do góp vốn	1.325.000.000
Số cuối kỳ	53.227.886.097
Phần lãi lũy kế sau khi mua công ty liên doanh:	
Số cuối kỳ	-
Giá trị còn lại	
Số đầu kỳ	51.902.886.097
Số cuối kỳ	53.227.886.097

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

<i>Tên đơn vị</i>	<i>Số lượng cổ phần sở hữu</i>		<i>Tỷ lệ sở hữu đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Công ty Hải Phát Thủ Đức (*)	19.008.000	16.008.000	19,01	17,78
Cienco 5	8.354.500	8.354.500	15,50	15,50

(*) Vào ngày 28 tháng 1 năm 2021, theo Nghị quyết số 09/QĐ-CTHĐQT, Công ty Hải Phát Thủ Đức tăng vốn điều lệ từ 900 tỷ VND lên 1.000 tỷ VND. Nhóm 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, Nhóm 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 Đức đang được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một công ty là bên liên quan.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

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

19.1 Phải trả người bán ngân hạn

	Ngày 30 tháng 6 năm 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 ngân hạn	251.249.698.824	251.249.698.824	501.330.423.572	501.330.423.572	
- Một đối tác doanh nghiệp	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910	
- Một cá nhân	-	-	163.701.726.450	163.701.726.450	
- Phải trả đối tượng khác	227.756.582.914	227.756.582.914	314.135.581.212	314.135.581.212	
Phải trả cho các bên liên quan ngân hạn (Thuyết minh số 35)	2.781.552.710	2.781.552.710	3.718.981.070	3.718.981.070	
TỔNG CỘNG	254.031.251.534	254.031.251.534	505.049.404.642	505.049.404.642	

19.2 Người mua trả tiền trước ngân hạn

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

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Số phải nộp trong kỳ		Số đã nộp		Đơn vị tính: VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp	Ngày 30 tháng 6 năm 2021			
Phải nộp							
Thuế thu nhập doanh nghiệp	104.025.190.003	62.693.751.576	97.835.826.022	68.883.115.557			
Thuế giá trị gia tăng	26.575.652.361	81.435.406.705	64.050.279.861	43.960.779.205			
Thuế thu nhập cá nhân	10.082.892.993	20.020.870.033	18.090.766.681	12.012.996.345			
Tiền sử dụng đất	-	572.503.083.200	44.250.000.000	528.253.083.200			
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	2.803.982.622	4.663.423.834	6.722.540.497	744.865.959			
TỔNG CỘNG	143.487.717.979	741.316.535.348	230.949.413.061	653.854.840.266			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Số phải thu trong kỳ</i>	<i>Số đã cần trừ trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	88.519.265.861	14.833.350.558	7.635.053.273	95.717.563.146
Thuế thu nhập doanh nghiệp	609.582.469	70.797.178	450.932.803	229.446.844
TỔNG CỘNG	89.128.848.330	14.904.147.736	8.085.986.076	95.947.009.990

21. 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 lãi vay	45.227.920.144	16.146.685.821
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	29.231.522.990	46.208.431.283
Chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản phải trả	19.238.086.437	13.942.006.393
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	16.860.155.088	20.456.475.133
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản	1.481.968.108	15.576.736.578
Trích trước chi phí thưởng nhân viên	240.493.619	11.830.271.729
Trích trước các chi phí khác	1.939.862.752	33.155.041.156
TỔNG CỘNG	114.220.009.138	157.315.648.093
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi chi phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>112.526.988.659</i>	<i>157.217.017.956</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>1.693.020.479</i>	<i>98.630.137</i>

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	9.033.759.636	13.823.465.534
TỔNG CỘNG	9.033.759.636	13.823.465.534
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	4.125.526.188	4.342.659.144
TỔNG CỘNG	4.125.526.188	4.342.659.144

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. 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>
Ngắn hạn		
Thu chi hộ (i)	438.226.388.103	31.512.076.223
Quỹ bảo trì căn hộ (ii)	79.752.103.140	67.998.246.879
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	18.950.656.697	15.556.933.875
Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	16.842.956.202	16.842.956.202
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	27.622.282.440	14.519.761.111
	581.394.386.582	146.429.974.290
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn các bên khác</i>	<i>580.459.017.617</i>	<i>145.141.931.906</i>
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>935.368.965</i>	<i>1.288.042.384</i>
Dài hạn		
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (iii)	179.172.462.830	178.199.761.578
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh (iv)	45.242.848.602	45.242.848.602
	224.415.311.432	223.442.610.180
TỔNG CỘNG		

- (i) Đây là khoản tiền đặt cọc thu hộ chủ đầu tư của các dự án bất động sản mà Nhóm Công ty là đơn vị môi giới và tiền hỗ trợ lãi suất của các chủ đầu tư này cho khách hàng mua nhà và Nhóm Công ty đứng ra thu chi hộ.
- (ii) Đây là kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Nhóm Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà.
- (iii) 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 Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và theo các hợp đồng cho thuê mặt bằng sản thương mại tòa nhà The Pride, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
- (iv) Đây là khoản hợp tác đầu tư giữa Nhóm Công ty với một đối tác doanh nghiệp và một cá nhân liên quan đến phát triển và vận hành khu thể thao và trường học thuộc dự án Nhà ở xã hội Phú Lãm.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HIN

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

24. VAY

Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020			Số phát sinh trong kỳ			Ngày 30 tháng 6 năm 2021		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ			
Vay ngắn hạn									
Vay ngân hàng	283.343.115.026	283.343.115.026	30.622.218.543	68.206.920.874	245.758.412.695	245.758.412.695			
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	54.322.163.382	54.322.163.382	29.924.285.731	8.644.373.003	75.602.076.110	75.602.076.110			
Vay đối tác doanh nghiệp	71.000.000.000	71.000.000.000	-	-	71.000.000.000	71.000.000.000			
Vay cá nhân	-	-	651.770.000.000	295.500.000.000	356.270.000.000	356.270.000.000			
Vay các bên liên quan	50.000.000.000	50.000.000.000	14.795.991.463	-	64.795.991.463	64.795.991.463			
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	1.013.504.940.763	1.013.504.940.763	139.495.429.639	477.524.676.924	675.475.693.478	675.475.693.478			
TỔNG CỘNG	1.472.170.219.171	1.472.170.219.171	1.084.242.273.938	967.510.319.363	1.588.902.173.746	1.588.902.173.746			
Vay dài hạn									
Vay ngân hàng	273.043.137.865	273.043.137.865	40.567.127.894	29.924.285.731	283.685.980.028	283.685.980.028			
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			
TỔNG CỘNG	968.054.096.769	968.054.096.769	1.085.034.470.959	167.824.285.731	1.885.264.281.997	1.885.264.281.997			

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

24. VAY (tiếp theo)

24.1. Vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2021 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%)	Tài sản đảm bảo	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng Bảo Việt – Hội Sở Chính	229.951.849.695	Kỳ hạn vay cho khế ước nhận nợ là 12 tháng với khế 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 Bảo Việt dùng làm tài sản đảm bảo cộng biên độ 0,7%/năm.	(i)	
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội I	15.806.563.000	Kỳ hạn vay cho khế ước nhận nợ là 8 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 8 tháng 2 năm 2022. Góc vay Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất cho vay là 8,5%/năm được điều chỉnh 3 tháng/lần	(ii)	
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 thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

24. VAY (tiếp theo)

24.1. Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Đơn vị tính: VND
Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Sở Giao dịch Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	76.306.925.896 54.367.006.818	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 36 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 19 tháng 12 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất tại 30 tháng 6 năm 2021 là 8,76% - 10,96%/năm.	(iii)
Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội I Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	54.502.700.000 23.358.300.000	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 60 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 22 tháng 12 năm 2025. 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)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Thành Đô Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	457.904.760 85.857.144	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 12 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 28 tháng 10 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất 9,4%/năm được điều chỉnh 3 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở kì hạn 3 tháng cộng biên độ 5,15%/năm.	(v)
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Đông Đô Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	805.050.000 805.050.000	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 18 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 9 tháng 9 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất 11,5%/năm và được điều chỉnh 1 tháng một lần bằng lãi suất bán vốn do Hội Sở chính áp dụng với khoản giải ngân có kỳ hạn trên 1 đến 2 năm tại điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,5%/năm.	(vi)

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

24. VAY (tiếp theo)

24.1. Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tại sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân đội MBBank – Chi nhánh Thăng Long Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	202.541.621.482 20.254.162.148	Kỳ hạn vay cho khế ước nhận nợ là 12 tháng với khế ước nhận nợ cuối cùng đáo hạn vào ngày 16 tháng 12 năm 2025. Lãi vay trả 3 tháng/lần.	Lãi suất tại ngày giải ngân là 10,4%/năm, lãi suất thả nổi, được điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi suất được xác định bằng lãi suất các khoản vay của khách hàng doanh nghiệp vừa và nhỏ với các khoản vay trên 12 tháng do MBBank công bố cộng với biên độ 3,9%/năm.	(vii)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Hà Nội Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	615.000.000 90.000.000	Kỳ hạn vay cho khế ước nhận nợ là 12 tháng với khế ước nhận nợ cuối cùng đáo hạn vào ngày 7 tháng 5 năm 2028. Lãi vay trả 3 tháng/lần.	Lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 8,7%/năm.	(viii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Hoàng Mai	700.554.000	Kỳ hạn vay cho khế ước nhận nợ là 12 tháng với khế ước nhận nợ cuối cùng đáo hạn vào ngày 29 tháng 6 năm 2025. Lãi vay trả 3 tháng/lần.	Lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 9%/năm.	(ix)
TỔNG CỘNG	359.288.056.138			
Trong đó: Vay dài hạn Vay dài hạn đến hạn trả	283.685.980.028 75.602.076.110			

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

24. VAY (tiếp theo)

24.1. Vay ngân hàng (tiếp theo)

- (iii) Tài sản thế chấp 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty và một số bất động sản khác thuộc huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình thuộc sở hữu của các cá nhân.
- (v) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này một ô tô với giá trị còn lại khoảng 673 triệu VND thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
- (vi) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là căn hộ chung cư tại CT2 tòa nhà The Pride, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty.
- (vii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khe Cá – Khu nghỉ dưỡng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở, tại phường Hà Phong, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, và một phần vốn góp của Nhóm Công ty vào một công ty.
- (viii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một ô tô với giá trị còn lại khoảng 866 triệu VND thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
- (ix) Tài sản đảm bảo của khoản vay này là quyền tài sản phát sinh từ Dự án Phú Hải, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty

24.2. Vay đối tác doanh nghiệp

Đây là khoản vay của Nhóm Công ty từ một đối tác doanh nghiệp theo hợp đồng vay ngắn hạn ký ngày 21 tháng 12 năm 2020, đáo hạn ngày 21 tháng 6 năm 2022, lãi suất 10%/năm, gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn và không có tài sản đảm bảo.

24.3. 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 từ 6 - 12 tháng chịu lãi suất từ 9% - 15%/năm và không có tài sản đảm bảo. Gốc và lãi vay trả cuối kỳ.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

24. VAY (tiếp theo)

24.4. Trái phiếu dài hạn

Chi tiết khoản trái phiếu dài hạn từ ngân hàng 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	500.000.000.000 200.000.000.000	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%	(x)
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%	(xi)
Công ty Cổ phần chứng khoán MB Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	198.538.321.169 198.538.321.169	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 26 tháng 12 năm 2021. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	11%	(xii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	396.498.630.136	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 8 năm 2022. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	10%	(xiii)
Công ty Cổ phần chứng khoán MB Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	640.756.608.933 138.009.115.770	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%	(xiv)
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 17 tháng 11 năm 2022. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11%	(xv)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	3.000.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 6 tháng 1 năm 2023. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11%	(xvi)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	138.928.256.539 138.928.256.539	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 16 tháng 12 năm 2021. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	11%	(xvii)

TỔNG CỘNG

Trong đó:	2.277.053.995.447
Trái phiếu dài hạn	1.601.578.301.969
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	675.475.693.478
Gốc trái phiếu	2.303.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(25.946.004.553)

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

24. VAY (tiếp theo)

24.4. Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

- (x) 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 Nhóm Công ty, 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.
- (xi) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này là một số căn biệt thự của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội của các cá nhân 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 Nhóm Công ty.
- (xii) 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 Nhóm Công ty; cổ phiếu của Công ty của các cá nhân; quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán Roman và Phú Lương đã ký; quyền tài sản phát sinh từ các tài sản chưa bán thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty.
- (xiii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân.
- (xiv) 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 Cón Tân Lập – Nha Trang thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty 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.
- (xv) 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 Nhóm Công ty.
- (xvi) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của Nhóm Công ty.
- (xvii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này là toàn bộ các quyền sử dụng đất và giá trị tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của Nhóm Công ty tại Dự án Khu dịch vụ Thương mại, công cộng và nhà ở Cẩm Bình, phường Cẩm Bình, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

24. VAY (tiếp theo)

24.5. 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.
TỔNG CỘNG	100.000.000.000			

25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Số đầu kỳ	Đơn vị tính: VND	
Trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 26)	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
Chi trong kỳ	31.207.407.560	21.118.164.835
	23.331.680.696	19.748.623.228
	(2.112.293.000)	(7.176.072.503)
Số cuối kỳ	52.426.795.256	33.690.715.560

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần đã góp			Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020								
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.999.963.050.000	60.986.800.000	-	893.787.588.711	-	38.062.327.941	2.992.799.766.652	
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	54.702.192.074	-	1.226.807.919	55.928.999.993	
- Cổ tức bằng cổ phiếu	299.992.010.000	-	-	(299.992.010.000)	-	-	-	
- Trích quỹ phúc lợi	-	-	-	(19.748.623.228)	-	-	(19.748.623.228)	
- Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát	-	-	-	(3.287.642.761)	-	(2.691.000)	(3.290.333.761)	
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	2.299.955.060.000	60.986.800.000	-	625.461.504.796	-	39.286.444.860	3.025.689.809.656	
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	580.012.025	516.430.308.503	-	398.000.430.464	3.620.943.370.992	
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	121.605.995.661	-	33.138.669.294	154.744.664.955	
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(23.148.653.488)	-	(183.027.208)	(23.331.680.696)	
- Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát (*)	-	-	-	(3.984.164.330)	-	(124.555.074)	(4.108.719.404)	
- Táng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu	-	-	-	578.443.054	-	(578.443.054)	-	
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	2.644.945.820.000	60.986.800.000	580.012.025	611.481.929.400	-	430.253.074.422	3.748.247.635.847	

(*) Việc trích lập quỹ phúc lợi và chi thù lao cho HĐQT, Ban kiểm soát được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2021; Nghị quyết số 08/2021/NQ-HĐQT ngày 6 tháng 5 năm 2021 và Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2021.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Đơn vị tính: VND	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số		Cổ phiếu thường
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	-
TỔNG CỘNG	2.644.945.820.000	2.644.945.820.000	-	2.644.945.820.000	2.644.945.820.000	-

26.3 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
Cổ tức đã chia	-	299.992.010.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.4 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>
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>	-	644.982.770.000
<i>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)</i>	-	299.992.010.000
<i>Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
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	-	-
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
<i>Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2019: 34.499.076 cổ phiếu/229.995.506 cổ phiếu hiện hữu</i>	-	344.990.760.000
<i>Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2020: 39.674.187 cổ phiếu/264.494.582 cổ phiếu hiện hữu (*)</i>	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 hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý còn lại để thực hiện nghị quyết nêu trên.

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.5 Cổ phiếu phổ thông

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	264.494.582	264.494.582
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và đang được lưu hành	264.494.582	264.494.582
<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).

27. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Số đầu kỳ	398.000.430.464	38.062.327.941
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	33.138.669.294	1.226.807.919
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(183.027.208)	-
Giảm tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu	(578.443.054)	-
Thù lao HĐQT	(124.555.074)	(2.691.000)
Số cuối kỳ	430.253.074.422	39.286.444.860

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

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Tổng doanh thu	744.031.235.893	636.601.358.677
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	333.127.353.091	494.193.080.960
Doanh thu từ hoạt động môi giới	345.341.216.677	85.558.576.557
Doanh thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	65.562.666.125	56.849.701.160
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	744.031.235.893	636.601.358.677
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	693.953.547.956	606.832.165.366
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	50.077.687.937	29.769.193.311

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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	127.463.411.567
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	16.070.439.909	10.306.583.432
TỔNG CỘNG	101.098.399.239	137.769.994.999

(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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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	247.718.190.270	382.531.853.788
Giá vốn từ hoạt động môi giới bất động sản	162.681.372.213	65.879.872.092
Giá vốn từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	54.591.182.344	62.996.566.346
TỔNG CỘNG	464.990.744.827	511.408.292.226

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí lãi vay	92.187.531.870	98.654.780.020
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần	-	3.845.513.605
Chi phí phát hành trái phiếu	6.371.495.780	7.655.217.451
TỔNG CỘNG	98.559.027.650	110.155.511.076

31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí bán hàng		
- Chi phí hoa hồng môi giới	5.793.977.841	7.303.140.329
- Chi phí nhân viên	2.586.226.716	2.051.365.343
- Chi phí quảng cáo, khuyến mại	1.415.092.272	1.419.510.899
- Chi phí bán hàng khác	355.224.753	175.855.892
	10.150.521.582	10.949.872.463
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên	29.635.752.237	29.098.725.547
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.204.785.500	12.579.613.323
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	9.982.384.385	10.385.416.055
	62.822.922.122	52.063.754.925
TỔNG CỘNG	72.973.443.704	63.013.627.388

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. 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>
Thu nhập khác	9.987.679.236	10.705.356.502
Thu nhập tạm thời từ cho thuê căn hộ	8.059.709.932	7.998.727.940
Tiền được bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	835.871.797	1.831.843.287
Thu nhập khác	1.092.097.507	874.785.275
Chi phí khác	3.670.563.516	2.400.753.521
Tiền phạt chậm nộp thuế	3.192.795.281	486.380.063
Tiền phạt theo các hợp đồng kinh tế	163.052.800	1.337.158.000
Trả tiền theo biên bản thanh lý	-	500.000.000
Chi phí khác	314.715.435	77.215.458
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	6.317.115.720	8.304.602.981

33. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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	1.548.417.596.416	147.775.222.575
Chi phí dịch vụ mua ngoài	105.728.678.439	97.670.291.458
Chi phí nhân công	82.946.171.315	61.368.291.015
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	16.248.879.977	17.935.654.825
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.886.108.177	2.159.634.291
Chi phí khác	12.031.747.264	12.326.338.147
TỔNG CỘNG	1.769.259.181.588	339.235.432.311

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm 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 và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	62.478.489.047 (2.299.619.331)	40.526.547.134 753.772.375
TỔNG CỘNG	60.178.869.716	41.280.319.509

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>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:	214.923.534.671	97.209.319.502
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	42.984.706.934	19.441.863.900
<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	7.675.648.612	8.782.819.796
Phần lỗ trong các công ty liên kết	-	177.841.293
Ảnh hưởng các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	-	216.260.408
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau	(642.902.251)	(731.389.735)
Lỗ các công ty con	350.772.903	134.791.443
Các điều chỉnh khác	1.530.455.194	299.108.092
Chi phí thuế TNDN	60.178.869.716	41.280.319.509

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.2 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	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
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Nhóm Công ty	7.966.705.925	5.732.800.026	2.233.905.899	(521.841.715)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Nhóm Công ty	(3.924.731.078)	(3.990.444.510)	65.713.432	(231.930.660)
	4.041.974.847	1.742.355.516		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			2.299.619.331	(753.772.375)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ tính thuế chuyển sang các năm sau

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế 2.513.727.262 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế (*)</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2021</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2021</i>
2017	2022	232.555.427	(232.555.427)	-	-
2018	2023	1.056.688.700	(975.577.291)	-	81.111.409
2019	2024	858.728.185	-	-	858.728.185
2020	2025	95.612.907	-	-	95.612.907
Cho giai đoạn 6 tháng kết thúc 30/6/ 2021	2026	1.753.864.516	(275.589.755)	-	1.478.274.761
TỔNG CỘNG		3.997.449.735	(1.483.722.473)	-	2.513.727.262

(*) Đây là các khoản lỗ tính thuế dựa trên bảng quyết toán thuế TNDN của Nhóm Công ty và chưa được thanh tra bởi cơ quan thuế địa phương vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với khoản lỗ tính thuế nêu trên do tính không chắc chắn của lợi nhuận chịu thuế trong tương lai.

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, Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN lũy kể 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, Nhóm Công ty có tổng khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN là 51.336.078.645 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với khoản chi phí lãi vay này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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 Cổ phần Bất động sản Hải Phát Toàn Cầu	Công ty có chung thành viên chủ chốt với công ty con	Phí dịch vụ môi giới phải trả	-	1.058.775.567
		Phí dịch vụ môi giới đã trả	242.894.212	2.071.576.632
Công ty Đại Đông Á	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Chuyển tiền ký quỹ	-	5.000.000.000
		Nhận hoàn trả kí quỹ	1.855.000.000	-
		Bù trừ phí môi giới và tiền ký quỹ	-	3.228.653.334
		Phí môi giới phải thu	7.517.175.267	5.769.531.564
		Tiền phí môi giới đã thu	4.098.014.022	3.350.438.072
		Phí dịch vụ phải thu Phí dịch vụ đã thu	56.660.000 56.660.000	669.145.454 454.106.462
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Bù trừ theo hợp đồng ủy thác đầu tư	-	202.200.220.000
		Chuyển tiền góp vốn	30.000.000.000	-
		Phải thu phí môi giới	11.850.216.766	8.303.178.888
		Phí môi giới đã thu	8.735.596.953	1.437.021.430
		Phí quản lý vận hành phải thu	8.370.995.126	7.335.397.967
		Phí quản lý vận hành đã thu	11.416.288.018	8.786.850.832
		Phải thu cho thuê mặt bằng	3.158.062.270	1.440.818.768
		Phí dịch vụ thu hộ	6.116.413.162	6.086.179.472
		Chuyển trả tiền phí dịch vụ thu hộ	7.308.865.117	6.098.012.753
		Bù trừ công nợ thu hộ với phải thu phí dịch vụ	787.978.536	-
		Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	522.307.170	-
		Tiền cung cấp dịch vụ đã trả	58.671.690	8.252.838.728
		Bù trừ công nợ	2.843.274.018	-
		Phải trả chi phí thuê sản thương mại	382.357.725	1.146.298.963
		Lãi phải thu	507.500.000	424.666.666
		Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên doanh	Chuyển tiền góp vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh	Công ty liên quan của thành viên HĐQT của công ty con (đến ngày 17 tháng 4 năm 2020)	Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	-	100.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. 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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho giai đoạn	Cho giai đoạn
			tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt với công ty con (đến ngày 27 tháng 3 năm 2020)	Phải trả tiền xây dựng	-	3.791.025.396
		Đã trả tiền xây dựng	-	697.020.357
		Chuyển tiền tạm ứng	-	6.707.623.361
Công ty cổ phần Hải Phát Kinh Bắc	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Chuyển tiền hợp tác đầu tư	300.000.000.000	-
Công ty HP Land	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt với công ty con	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	11.430.746.133
		Chuyển tiền đặt cọc theo thỏa thuận	-	145.000.000.000
		Bù trừ phí dịch vụ phải thu và phí dịch vụ môi giới phải trả	4.024.933.140	3.429.932.884
		Phải thu phí dịch vụ môi giới	18.693.619.500	7.599.058.635
		Thu tiền phí dịch vụ môi giới	-	38.169.600.701
		Phải trả phí dịch vụ cho thuê	178.200.000	178.200.000
		Trả tiền phí dịch vụ cho thuê	-	178.200.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh ANTV	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt với Công ty con	Phí dịch vụ phải trả	7.540.292.100	-
		Phí dịch vụ đã trả	7.449.959.600	-
Công ty TNHH Quản lý Đô thị An Land	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt với Công ty con	Phí dịch vụ phải thu	1.244.288.094	1.119.489.330
		Phí dịch vụ phải trả	569.183.276	515.088.191
		Phí dịch vụ đã trả	677.312.396	385.392.451
		Phí dịch vụ thu hộ	98.652.287	2.523.319.795
		Chuyển trả tiền phí dịch vụ thu hộ	1.239.061.941	1.609.306.195
		Bù trừ công nợ thu hộ với phải thu phí dịch vụ	1.244.288.097	1.119.489.330

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. 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 Cienco 5	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Tạm ứng cho xây dựng	24.926.166.561	-
		Phải trả tiền xây dựng	9.578.769.085	-
		Bù trừ tạm ứng với phải trả xây dựng	3.592.038.407	-
		Phí dịch vụ phải thu	150.769.953	99.110.535
		Phí dịch vụ đã thu	192.426.584	188.482.280
Bà Trần Thị Thái Bình	Thành viên gia đình mật thiết	Đi vay	14.695.991.463	-
		Chi phí lãi vay phải trả	1.594.040.342	-
Ông Đinh Thế Quỳnh	Thành viên chủ chốt của công ty con	Thu hồi khoản cho vay	35.000.000.000	-
		Lãi vay đã trả	221.506.849	-
Ông Đỗ Quý Chiển	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	6.718.443.043	-
		Tiền thu từ chuyển nhượng bất động sản	3.000.000.000	-
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
Ông Lê Việt Dũng	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng vốn góp	-	5.000.000.000
Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	Chi phí mua tài sản phải trả	-	6.500.000.000
		Chi phí mua tài sản đã trả	-	6.500.000.000
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Cho vay	30.577.799.600	-
		Lãi vay phải thu	6.131.013.070	-
		Lãi vay đã thu	6.587.204.851	-
Ông Lại Quốc Thắng	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Cho vay đã thu	35.000.000.000	-
		Lãi vay đã trả	221.506.849	-

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

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

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

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

Số dư các khoản khoản phải thu, phải thu khác, phải trả khách hàng, tạm ứng và trả trước người cho bán tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 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, Nhóm Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 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.

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)					
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu từ hoạt động môi giới Phải thu phí dịch vụ quản lý vận hành Phải thu từ hoạt động cho thuê Phải thu tiền điện nước, phí gửi xe	22.657.841.751 3.766.522.725 3.639.327.644 -	19.543.221.938 2.778.150.288 6.811.815.617 24.081.934	
Công ty HP Land	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt với công ty con	Phải thu từ hoạt động môi giới	19.860.485.092	5.191.798.732	
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu dịch vụ môi giới	6.740.095.782	3.320.934.537	
Ông Đỗ Quý Chiến	Cá nhân liên quan của chủ tịch HĐQT	Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	3.718.443.043	-	
Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu về cho thuê mặt bằng	240.135.300	-	
Các công ty khác	Bên liên quan	Phải thu dịch vụ môi giới	570.538.080	-	
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ	958.846.885	578.134.158	
TỔNG CỘNG			62.152.236.302	38.248.137.204	

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi suất (%)	Tài sản đảm bảo	Ngày đáo hạn	Đơn vị tính: VND
					Ngày 30 tháng 6 năm 2021
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)					
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	10	Bảo lãnh của ông Đỗ Quý Hải	Ngày 25 tháng 12 năm 2021	101.300.000.000
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	10,5	Không có	Ngày 19 tháng 11 năm 2021	8.000.000.000
Ông Đinh Thế Quỳnh	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	11	Không có	Ngày 25 tháng 3 năm 2021	35.000.000.000
Ông Lại Quốc Thắng	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	11	Không có	Ngày 25 tháng 3 năm 2021	35.000.000.000
TỔNG CỘNG					179.300.000.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2021					
141.877.799.600					
Ngày 31 tháng 12 năm 2020					
179.300.000.000					
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)					
Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu hợp từ hợp đồng hợp tác đầu tư	300.000.000.000	-	
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Kí quỹ dự án	4.930.000.000	-	
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Lãi phải thu	1.457.166.667	949.666.667	
Công ty và các cá nhân khác	Bên liên quan	Phải thu khác	360.963.040	904.600.000	
TỔNG CỘNG					
			306.748.129.707	1.854.266.667	
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)					
Cienco 5	Công ty cùng thành viên HĐQT	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	197.000.000.000	197.000.000.000	
TỔNG CỘNG					
			197.000.000.000	197.000.000.000	

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Đơn vị tính: VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)					
Công ty Cienco 5	Công ty có chung thành viên HĐQT	Tạm ứng tiền xây dựng	15.347.397.476	-	
TỔNG CỘNG			15.347.397.476	-	
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)					
Công ty Cổ phần Dịch vụ An Ninh ANTV	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt với công ty con	Phải trả dịch vụ an ninh, bảo vệ	2.600.522.400	-	
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Công ty có chung thành viên HĐQT	Phải trả tiền điện	65.767.745	2.533.887.608	
Các công ty khác	Bên liên quan	Phải trả khác	115.262.565	1.185.093.462	
TỔNG CỘNG			2.781.552.710	3.718.981.070	
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)					
Bà Trần Thị Thái Bình	Cá nhân liên quan của thành viên chủ chốt	Lãi vay phải trả	1.692.345.479	98.630.137	
Bà Nguyễn Thị Liên Anh	Cá nhân liên quan của thành viên chủ chốt	Lãi vay phải trả	675.000	-	
TỔNG CỘNG			1.693.020.479	98.630.137	
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)					
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Thu hộ, chi hộ phí dịch vụ	883.568.965	1.288.042.384	
Công ty Cổ phần Dịch vụ An Ninh ANTV	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt với Công ty PSP	Phải trả tiền đặt cọc từ hợp đồng cho thuê	51.800.000	-	
TỔNG CỘNG			935.368.965	1.288.042.384	

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

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

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

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021: (Thuyết minh số 24)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Bà Trần Thị Thái Bình	Cá nhân liên quan của thành viên chủ chốt	64.695.991.463 VND	50.000.000.000	5	Đáo hạn vào ngày 11 tháng 11 năm 2021	Tin chấp
Bà Nguyễn Thị Liên Anh	Cá nhân liên quan của thành viên chủ chốt	100.000.000	-	9	Đáo hạn vào ngày 3 tháng 10 năm 2021	Tin chấp
		64.795.991.463	50.000.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. 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

<i>Chức vụ</i>	<i>Thu nhập</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>
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	-	406.651.910
Phó Tổng Giám đốc	-	406.872.376
TỔNG CỘNG	7.598.230.234	7.800.618.657

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

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

	<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 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	121.605.995.661	54.702.192.074
Điều chỉnh giảm do trích quỹ phúc lợi (*)	-	(11.665.840.348)
Điều chỉnh giảm do trích thù lao HĐQT (**)	(4.108.719.404)	(3.290.333.761)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	117.497.276.257	39.746.017.965
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	304.168.769	229.995.506
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu phát hành trong năm 2020	-	34.499.076
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu đã thông báo năm 2021 (**)	-	39.674.187
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu, sau điều chỉnh	304.168.769	304.168.769
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	304.168.769	304.168.769
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	386	131
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	386	131

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2021.

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

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 được điều chỉnh giảm cho khoản trích thu lao HĐQT từ lợi nhuận của năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2021.

(**) Số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu bao gồm thay đổi về số lượng cổ phiếu đã được thông báo sẽ phát hành trong năm 2021 (xem Thuyết minh số 26.4).

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

Doanh thu	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động môi giới và các hoạt động khác	Hoạt động cho thuê	Loại trừ	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	333.127.353.091	345.341.216.677	65.562.666.125	-	744.031.235.893	
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	81.701.987.929	2.949.695.073	30.513.605.224	(115.165.288.226)	-	
Tổng doanh thu	414.829.341.020	348.290.911.750	96.076.271.349	(115.165.288.226)	744.031.235.893	
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	41.450.031.134	167.043.356.618	7.561.338.846	-	216.054.726.598	
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)	-	-	-	-	(1.131.191.927)	
Lợi nhuận thuần trước thuế	-	-	-	-	214.923.534.671	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	(60.178.869.716)	
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	154.744.664.955	
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	5.032.631.975.053	476.537.690.117	907.508.184.573	-	6.416.677.849.743	
Tài sản không phân bổ (**)	-	-	-	-	2.779.417.871.574	
Tổng tài sản	5.032.631.975.053	476.537.690.117	907.508.184.573	-	9.196.095.721.317	
Công nợ bộ phận	491.074.929.478	516.390.007.799	196.010.040.548	-	1.203.474.977.825	
Công nợ không phân bổ (***)	-	-	-	-	4.244.373.107.645	
Tổng công nợ	491.074.929.478	516.390.007.799	196.010.040.548	-	5.447.848.085.470	
Các thông tin bộ phận khác						
Chi phí hình thành tài sản cố định	-	-	-	-	3.071.850.909	3.071.850.909
Tài sản cố định hữu hình	-	-	-	-	3.071.850.909	3.071.850.909
Khấu hao	-	-	11.977.663.633	-	4.271.216.344	16.248.879.977

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09a-DN/HN

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

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND	Hoạt động chuyên nhượng bất động sản	Hoạt động môi giới và các hoạt động khác	Hoạt động cho thuê	Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	494.193.080.960	85.558.576.557	56.849.701.160	-	636.601.358.677
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	-	11.047.471.581	26.857.398.427	(37.904.870.008)	-
Tổng doanh thu	494.193.080.960	96.606.048.138	83.707.099.587	(37.904.870.008)	636.601.358.677
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	70.927.827.321	2.410.542.467	(3.160.202.785)	-	70.178.167.003
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)	-	-	-	-	27.031.152.499
Lợi nhuận thuần trước thuế	-	-	-	-	97.209.319.502
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	(41.280.319.509)
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	<u>55.928.999.993</u>
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	4.395.636.667.258	256.416.231.078	930.644.028.505	-	5.582.696.926.841
Tài sản không phân bổ (**)	-	-	-	-	867.963.449.124
Tổng tài sản	<u>4.395.636.667.258</u>	<u>256.416.231.078</u>	<u>930.644.028.505</u>	<u>-</u>	<u>6.450.660.375.965</u>
Công nợ bộ phận	867.793.499.361	36.917.489.492	200.237.673.513	-	1.104.948.662.366
Công nợ không phân bổ (***)	-	-	-	-	2.320.021.903.943
Tổng công nợ	<u>867.793.499.361</u>	<u>36.917.489.492</u>	<u>200.237.673.513</u>	<u>-</u>	<u>3.424.970.566.309</u>
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành tài sản cố định	-	-	6.545.200.000	209.767.727	6.754.967.727
Tài sản cố định hữu hình	-	-	6.545.200.000	209.767.727	6.754.967.727
Khấu hao	-	-	14.356.273.471	3.579.381.354	17.935.654.825

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

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết về đầu tư góp vốn

Đơn vị tính: VND

STT	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Nhóm Công ty		Cam kết góp vốn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021
			Số tiền	%	
1	Công ty BT Hà Đông	350.000.000.000	175.000.000.000	50	121.772.113.903
2	Công ty Hải Phát Thủ Đức	1.000.000.000.000	39.800.000.000	19,99	9.800.000.000
TỔNG CỘNG			214.800.000.000		131.572.113.903

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

Nhóm Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Nhóm Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 ước tính là 326,3 tỷ VND.

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

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Dưới 1 năm	8.710.723.510	14.548.809.340
Trên 1 – 5 năm	10.995.052.843	30.977.235.046
Trên 5 năm	39.336.380.835	39.789.392.090
TỔNG CỘNG	59.042.157.188	85.315.436.476

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

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Dưới 1 năm	25.784.751.303	33.100.948.458
Trên 1 - 5 năm	122.748.231.489	114.825.179.028
Trên 5 năm	42.371.916.346	42.426.347.559
TỔNG CỘNG	190.904.899.138	190.352.475.045

Các cam kết khác

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

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

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 159/2020/HĐHTDT ký ngày 31 tháng 12 năm 2020 giữa Nhóm 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, Nhóm Công ty sẽ góp 200 tỷ VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Nhóm Công ty còn phải góp số tiền 3 tỷ VND.

Theo hợp đồng số 28/HĐHT/HANHUD-HPL ký ngày 17 tháng 12 năm 2019 giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện đặt cọc bao tiêu triển khai kinh doanh và được quyền mua/nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các khu biệt thự và khu nhà liền kề tại Dự án Khu nhà ở Anh Dũng VI với tổng giá trị cần đặt cọc là 96,97 tỷ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Nhóm Công ty còn phải nộp 57,55 tỷ VND.

Theo hợp đồng số 01/HĐHT/DLHC-HPL ký ngày 9 tháng 2 năm 2021 giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp về việc nhận chuyển nhượng hoặc tìm kiếm, giới thiệu, chỉ định khách hàng mua các sản phẩm bất động sản tại Dự án Khu đô thị mới Mỹ Độ trên 326 lô đất hợp tác. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Nhóm Công ty còn phải nộp 234,62 tỷ VND.

Theo hợp đồng số 02/2021/HĐHTĐT/CS-LV ký ngày 19 tháng 4 năm 2021 giữa Nhóm 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 Dự án Cụm công nghiệp Sen Chiểu với tổng giá trị góp vốn là 50% tổng mức đầu tư dự án, tương đương 123,94 tỷ VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Nhóm Công ty còn phải nộp 123,64 tỷ VND.

Theo hợp đồng số 03/2021/HĐHTĐT/CS-LV ký ngày 19 tháng 4 năm 2021 giữa Nhóm 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 Dự án Cụm công nghiệp Tích Giang với tổng giá trị góp vốn là 50% tổng mức đầu tư dự án, tương đương 212,37 tỷ VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Nhóm Công ty còn phải nộp 212,04 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, Nhóm Công ty sẽ thực hiện góp vốn cho đợt 2 là 32,7 tỷ VND.

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

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

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

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

Theo Thỏa thuận ký quỹ số 2312/SKHĐT-HTĐT ngày 27 tháng 5 năm 2020 giữa Nhóm 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 Nhóm Công ty còn phải thanh toán là 95 tỷ VND.

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

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

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

Vào ngày 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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Tạ Thị Hoàn
Người lập

Lê Hồng Sơn
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2021