

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**    **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
Số: 231./CBTT-HP    **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2021

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

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

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Mã chứng khoán: HPX
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: 024-32.080.666
- Fax: 024-32.080.566
- Người thực hiện công bố thông tin: Phạm Huy Thông

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

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

**Nội dung thông tin công bố (\*):**

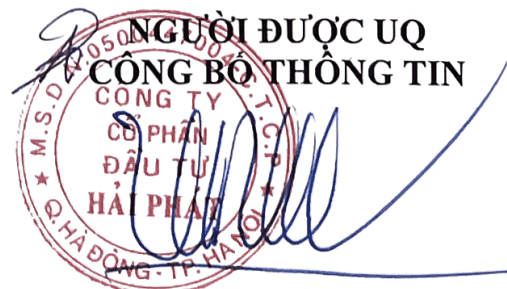
- Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020; Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2020 và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế BCTC sau kiểm toán năm 2020 so với năm 2019.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2021 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn>.

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

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, Ban IR.



NGƯỜI ĐƯỢC UQ  
CÔNG BỐ THÔNG TIN  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ  
HẢI PHÁT  
Q. HÀ ĐÔNG - TP. HÀ NỘI

**PHẠM HUY THÔNG**

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế BCTC sau kiểm toán năm 2020 so với năm 2019

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2021

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Mã chứng khoán : HPX

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát xin gửi tới Quý cơ quan lời chào trân trọng và cảm ơn Quý cơ quan đã phối hợp & hỗ trợ Công ty chúng tôi trong suốt thời gian qua. Theo quy định hiện hành và yêu cầu của Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh, Công ty phải giải trình chênh lệch kết quả kinh doanh năm 2020 so với số liệu năm 2019.

DVT: Triệu đồng

Nội dung	Năm 2020			Năm 2019	Tỷ lệ %
	Trước kiểm toán	Báo cáo kiểm toán	Tỷ lệ %	Báo cáo kiểm toán	
1	2	3	4=3/2	5	6=3/5
Báo cáo tài chính riêng	334.936	338.206	0,98	306.331	10,41
Báo cáo tài chính hợp nhất	293.579	97.611	(66,75)	452.967	(78,45)
Trong đó :					
Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ	281.459	92.293	(67,21)	446.702	(79,34)

Nguyên nhân chênh lệch:

- Báo cáo tài chính riêng: Lợi nhuận sau thuế năm 2020 tăng so với năm trước do Công ty đã tập trung hoàn thành và bàn giao căn hộ cho khách hàng tại dự án HP Plaza và các dự án khác nên dẫn tới lợi nhuận năm nay cao hơn năm trước.

- Báo cáo tài chính hợp nhất: Lợi nhuận sau thuế sau kiểm toán năm 2020 của Công ty Mẹ giảm so với năm trước và giảm so với trước kiểm toán, một phần do ảnh hưởng bởi đại dịch Covid-19 nên dẫn tới doanh thu, lợi nhuận của các công ty thành viên đóng góp trong lợi nhuận hợp nhất giảm mạnh và một phần do sơ suất điều chỉnh không cập nhật lại bút toán hợp nhất từ việc chuyển nhượng một phần vốn công ty con, nhưng không làm thay đổi chỉ tiêu lợi nhuận chưa phân phối trên Báo cáo hợp nhất.

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

Trân trọng.

Nơi nhận: ✓

- Như trên;
- Lưu VT, TCKT.





# **Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020





# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	6 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 12
	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 năm 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, cho thuê các sản phẩm bất động sản, quản lý vận hành, khai thác tòa nhà 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch	
Ông Lê Tiến Hùng	Phó Chủ tịch thường trực	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch	
Ông Phạm Minh Tuấn	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2020
Ông Lê Việt Dũng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2020
Ông Hoàng Vệ Dũng	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2020
Ông Trần Vũ Thái Hòa	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2020
Ông Đỗ Danh Trí	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 10 năm 2020

### BAN KIỂM SOÁT

Theo Biên bản họp số 02/2020/BB-ĐHĐCĐ/HPX ngày 27 tháng 6 năm 2020, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã phê duyệt việc chấm dứt hoạt động của Ban Kiểm soát của Công ty kể từ ngày 27 tháng 6 năm 2020. Theo đó toàn bộ thành viên Ban Kiểm soát đã được miễn nhiệm vào ngày 27 tháng 6 năm 2020.

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Trần Vũ Thái Hòa	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2020
Ông Phạm Minh Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 10 năm 2020

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Đoàn Hòa Thuận	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2020
Bà Trần Hoài Anh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2020
Ông Tạ Phú Cường	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2020
Ông Đinh Thế Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đỗ Quý Thành	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2020
Ông Ngô Quốc Huân	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 4 tháng 5 năm 2020
Ông Phạm Huy Thông	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 4 tháng 5 năm 2020
Ông Nguyễn Trọng Thiết	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 4 tháng 5 năm 2020

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Phạm Huy Thông, Phó 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 02/UQ-HP ngày 25 tháng 1 năm 2021.

## 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 của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Phạm Huy Thông  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021



Số tham chiếu: 61436479/21893543/HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất 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 31 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 74, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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.

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



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



Nguyễn Hoàng Linh  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3835-2021-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.219.393.988.120</b>	<b>4.003.659.255.031</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>603.097.534.147</b>	<b>402.944.656.545</b>
111	1. Tiền		403.097.534.147	344.147.642.223
112	2. Các khoản tương đương tiền		200.000.000.000	58.797.014.322
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>263.019.803.286</b>	<b>198.860.589.235</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		263.019.803.286	198.860.589.235
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.969.293.614.273</b>	<b>1.133.290.472.764</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	271.678.447.650	516.180.592.084
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	40.469.482.282	93.727.289.390
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	247.700.000.000	25.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.449.299.349.850	528.891.492.554
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(39.853.665.509)	(30.508.901.264)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>2.288.377.116.056</b>	<b>2.160.187.660.693</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.288.377.116.056	2.160.187.660.693
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>95.605.920.358</b>	<b>108.375.875.794</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	6.477.072.028	17.773.564.403
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	88.519.265.861	90.602.311.391
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	20	609.582.469	-

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.159.133.097.815</b>	<b>2.825.982.204.344</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>9</b>	<b>295.351.015.364</b>	<b>769.794.065.278</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		295.351.015.364	769.794.065.278
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>129.291.290.625</b>	<b>123.033.624.678</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	128.906.601.912	122.883.812.178
222	Nguyên giá		153.992.212.653	142.350.363.767
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(25.085.610.741)	(19.466.551.589)
227	2. Tài sản cố định vô hình		384.688.713	149.812.500
228	Nguyên giá		574.050.000	221.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(189.361.287)	(71.187.500)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>975.393.151.500</b>	<b>841.009.362.006</b>
231	1. Nguyên giá		1.040.179.927.506	883.993.479.415
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(64.786.776.006)	(42.984.117.409)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>76.303.910.198</b>	<b>58.867.035.067</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		76.303.910.198	58.867.035.067
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>18</b>	<b>325.527.886.097</b>	<b>519.122.007.433</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	18.1	51.902.886.097	404.042.007.433
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	273.625.000.000	115.080.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>357.265.844.031</b>	<b>514.156.109.882</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	17.533.044.005	21.353.872.176
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.2	5.732.800.026	6.652.237.706
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	334.000.000.000	486.150.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.378.527.085.935</b>	<b>6.829.641.459.375</b>



Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.757.583.714.943</b>	<b>3.836.841.692.723</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.557.753.904.340</b>	<b>2.298.780.887.031</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	505.049.404.642	404.068.684.322
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	65.956.710.864	293.988.199.037
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	143.487.717.979	212.135.727.563
314	4. Phải trả người lao động	21	22.313.356.207	17.138.534.163
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	157.315.648.093	317.195.044.058
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	13.823.465.534	9.748.964.415
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	146.429.974.290	154.442.142.283
320	8. Vay ngắn hạn	25	1.472.170.219.171	868.945.426.355
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		31.207.407.560	21.118.164.835
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.199.829.810.603</b>	<b>1.538.060.805.692</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	4.342.659.144	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	223.442.610.180	391.834.574.677
338	3. Vay dài hạn	24	968.054.096.769	1.142.699.647.825
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.2	3.990.444.510	3.526.583.190
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.620.943.370.992</b>	<b>2.992.799.766.652</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>3.620.943.370.992</b>	<b>2.992.799.766.652</b>
411	1. Vốn cổ phần	26	2.644.945.820.000	1.999.963.050.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.644.945.820.000	1.999.963.050.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		60.986.800.000	60.986.800.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		580.012.025	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		516.430.308.503	893.787.588.711
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		430.535.271.688	489.669.354.221
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		85.895.036.815	404.118.234.490
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	398.000.430.464	38.062.327.941
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.378.527.085.935</b>	<b>6.829.641.459.375</b>

Tạ Thị Hoàn  
Người lập

Lê Hồng Sơn  
Kế toán trưởng

Phạm Huy Thông  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	1.329.627.915.814	3.431.936.907.385
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	1.329.627.915.814	3.431.936.907.385
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(990.130.932.451)	(2.920.546.951.023)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		339.496.983.363	511.389.956.362
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	147.986.222.500	475.946.381.098
22	7. Chi phí tài chính	30	(214.734.429.599)	(130.867.040.443)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(194.625.426.154)	(114.252.650.136)
24	8. Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên danh, liên kết	18.1	(889.206.465)	1.004.201.962
25	9. Chi phí bán hàng	31	(25.942.221.748)	(84.569.782.163)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(117.773.299.352)	(144.572.990.269)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		128.144.048.699	628.330.726.547
31	12. Thu nhập khác	32	29.262.106.318	8.251.284.731
32	13. Chi phí khác	32	(12.740.508.007)	(4.063.341.564)
40	14. Lợi nhuận khác	32	16.521.598.311	4.187.943.167
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		144.665.647.010	632.518.669.714
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(45.670.868.799)	(185.206.531.271)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.2	(1.383.299.000)	5.655.119.289
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		97.611.479.211	452.967.257.732



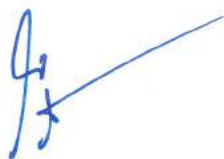
# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		92.293.322.388	446.702.265.689
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		5.318.156.823	6.264.992.043
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	325	1.588
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	325	1.588



Tạ Thị Hoàn  
Người lập



Lê Hồng Sơn  
Kế toán trưởng



Phạm Huy Thống  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>144.665.647.010</b>	<b>632.518.669.714</b>
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
03	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		31.921.721.041	23.358.005.271
05	Các khoản dự phòng		9.344.764.245	30.000.000.000
06	Lãi từ hoạt động đầu tư		(147.397.016.035)	(481.427.751.064)
	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	30	210.888.915.994	130.867.040.443
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>249.424.032.255</b>	<b>335.315.964.364</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(190.169.623.269)	557.844.551.182
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(265.905.681.444)	1.647.046.642.183
11	Giảm các khoản phải trả		(158.600.785.000)	(843.110.893.937)
12	Tăng chi phí trả trước		14.472.562.684	22.674.824.164
14	Tiền lãi vay đã trả		(215.467.561.867)	(220.890.152.470)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(152.503.745.606)	(112.432.242.404)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	20	(16.187.198.957)	(2.379.400.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(734.938.001.204)</b>	<b>1.384.069.293.082</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(48.458.902.178)	(125.537.234.506)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		280.000.000	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(293.212.938.866)	(223.860.589.235)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		17.000.000.000	45.000.000.000
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(393.166.495.525)	(1.478.877.493.850)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.238.690.788.433	592.906.785.538
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		6.524.926.393	9.023.907.286
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng) vào hoạt động đầu tư</b>		<b>527.657.378.257</b>	<b>(1.181.344.624.767)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu		1.380.000.000	30.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.607.712.022.545	720.731.413.047
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.194.267.088.807)	(965.909.760.680)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(7.391.433.189)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng) vào hoạt động tài chính		407.433.500.549	(215.178.347.633)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		200.152.877.602	(12.453.679.318)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		402.944.656.545	415.398.335.863
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	603.097.534.147	402.944.656.545

Tạ Thị Hoàn  
Người lập

Lê Hồng Sơn  
Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15 tháng 12 năm 2003. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 4 tháng 12 năm 2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 16 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 10 năm 2020.

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

Hoạt động chính trong năm 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, cho thuê các sản phẩm bất động sản, quản lý vận hành, khai thác tòa nhà và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 100 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 164).

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty có 7 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ sở hữu, tỷ lệ biểu quyết 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") (*)	100,00	100,00	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")	95,78	95,78	Tầng 2, tòa CT4, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
5	Công ty Cổ phần Khách sạn và 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
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, Tổ hợp TMDV&CH The Pride, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Quản lý vận hành sau đầu tư

(\*) Vào ngày 20 tháng 10 năm 2020, Công ty Châu Sơn chuyển đổi hình thức doanh nghiệp từ Công ty TNHH Một thành viên sang Công ty Cổ phần.

(\*\*) Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Phú Yên được đổi tên thành Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Đông Đô vào ngày 4 tháng 2 năm 2020 sau đó vào ngày 11 tháng 9 năm 2020 được đổi tên thành Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Ruby.

(\*\*\*) Công ty con gián tiếp của Nhóm Công ty.



# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính 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 lợi ích của Nhóm Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty HPH Nha Trang	78,00	78,00	Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty Châu Sơn (*) (***)	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	Phát triển dự án 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 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 (***)	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 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 tài chính
10	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam (“Công ty Topaz”)	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
11	Công ty TNHH Một thành viên DIAMOND IC (“Công ty Diamond IC”)	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

(\*) Vào ngày 16 tháng 9 năm 2020, Công ty Ruby, một công ty con của Công ty đã hoàn tất việc mua 100% phần vốn góp trong Công ty Châu Sơn với tổng giá phí là 1.000 tỷ VND. Theo đó, Công ty Châu Sơn trở thành công ty con của Công ty Ruby và gián tiếp là công ty con của Công ty.

Trong năm, Công ty Ruby đã hoàn tất chuyển nhượng 20.250.000 cổ phần, tương ứng với 18,41% tỷ lệ sở hữu trong công ty này cho các cá nhân theo đó, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong công ty Châu Sơn giảm từ 100% xuống còn 81,59%.

(\*\*) Vào ngày 8 tháng 10 năm 2020, Công ty Châu sơn, một công ty con gián tiếp của Công ty đã hoàn tất việc mua 50,5% cổ phần của Công ty IWG với tổng giá phí là 2,5 tỷ VND. Theo đó, Công ty IWG trở thành công ty con của Công ty Châu Sơn và gián tiếp là công ty con của Công ty.

(\*\*\*) Công ty con gián tiếp của Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020. 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 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 các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

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 hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho 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 dựa trên các 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng tồn kho khác*

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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.

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

**3.6 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt 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.

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 khi phát sinh.

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, 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 - 7 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 Chi phí trả trước (tiếp theo)

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

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

#### 3.11 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. 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.

#### 3.12 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.

#### 3.13 Các khoản đầu tư

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)*

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

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

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

*Đầu tư vào liên 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 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 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.

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 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 cản 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 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*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 năm.

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.

*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 và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**3.14 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.

**3.15 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 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.

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)**

*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.

**3.17 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà**

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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 hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

Các khoản tiền nhận từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng đặt cọc, 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.

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

*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.

*Tiền 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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành 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 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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh 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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.21 Thông tin theo bộ phận**

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

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

**3.22 Các bên liên quan**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

##### 4.1 Thành lập công ty con mới

###### *Công ty Heritage*

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 17/NQ-HĐQT ngày 7 tháng 5 năm 2020, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Heritage. Công ty Heritage là một Công ty TNHH một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3301675033 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên - Huế cấp ngày 15 tháng 5 năm 2020. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 250 tỷ VND trong đó Nhóm Công ty nắm 100% vốn chủ sở hữu. Trong năm 2020, Nhóm Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty đã góp đủ vốn với số tiền là 250 tỷ VND.

Hoạt động chính của Công ty Heritage là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, xây dựng nhà ở và các công trình dân dụng và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

###### *Công ty Sapphire*

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 31/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 9 năm 2020, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Sapphire. Công ty Sapphire là một công ty TNHH một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0109355762 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 9 năm 2020. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 120 tỷ VND trong đó Nhóm Công ty nắm 100% vốn chủ sở hữu. Trong năm 2020, Nhóm Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty đã góp đủ vốn với số tiền là 120 tỷ VND.

Hoạt động chính của Công ty Sapphire là hỗ trợ dịch vụ tài chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

###### *Công ty Diamond IC*

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 33/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 10 năm 2020, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Diamond IC. Công ty Diamond IC là một công ty TNHH một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0109403977 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 5 tháng 11 năm 2020. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 5 tỷ VND trong đó Nhóm Công ty nắm 100% vốn chủ sở hữu. Trong năm 2020, Nhóm Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty đã góp vốn với số tiền là 300 triệu VND.

Hoạt động chính của Công ty Diamond IC là hoạt động tư vấn đầu tư, hỗ trợ dịch vụ tài chính theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

###### *Công ty Topaz*

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 33/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 10 năm 2020, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Topaz. Công ty Topaz là một công ty TNHH một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0109403984 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 5 tháng 11 năm 2020. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 5 tỷ VND và Nhóm Công ty nắm 100% tỷ lệ sở hữu. Trong năm 2020, Nhóm Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty đã góp vốn với số tiền là 300 triệu VND.

Hoạt động chính của Công ty Topaz là hoạt động khảo sát, tư vấn lập quy hoạch, thiết kế, thi công xây dựng công trình, tư vấn quản lý dự án và quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)**

**4.2 *Giao dịch chuyển nhượng công ty con***

***Chuyển nhượng một phần sở hữu trong Công ty Châu Sơn***

Vào ngày 15 tháng 10 năm 2020, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 10% vốn góp trong Công ty Châu Sơn cho các cá nhân với giá phí chuyển nhượng là 100 tỷ VND, qua đó giảm tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong công ty này từ 100% xuống còn 90%.

Vào ngày 2 tháng 11 năm 2020, Nhóm Công ty góp thêm 100 tỷ VND, tương ứng với 10.000.000 cổ phần vào Công ty Châu Sơn, trong khi các cổ đông khác không tham gia vào đợt tăng vốn này, dẫn tới tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Công ty Châu Sơn tăng từ 90% lên 90,91%.

Vào ngày 30 tháng 11 năm 2020, Nhóm Công ty hoàn tất việc chuyển nhượng 10.025.000 cổ phần, tương ứng 9,32% tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Công ty Châu Sơn cho các cá nhân với giá phí chuyển nhượng là 205 tỷ VND, qua đó giảm tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong công ty này từ 90,91% xuống còn 81,59%.

Chênh lệch phát sinh từ các giao dịch này được ghi nhận vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và Lợi ích cổ đông không kiểm soát trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

***Chuyển nhượng một phần sở hữu trong Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát***

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 14.200.000 cổ phần, tương ứng 20% vốn điều lệ trong Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát cho một đối tác doanh nghiệp với giá phí chuyển nhượng là 312,4 tỷ VND, qua đó giảm tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong công ty này từ 95,78% xuống còn 75,78%.

Chênh lệch phát sinh từ giao dịch này được ghi nhận vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và Lợi ích cổ đông không kiểm soát trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**4.3 *Các sự kiện khác***

Trong tháng 2 năm 2020, Thủ tướng Chính phủ nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam đã chính thức công bố đại dịch nhiễm trùng đường hô hấp cấp tính do Coronavirus 2019 gây ra ("COVID-19"). Kể từ đó đến nay, diễn biến phức tạp của Dịch Covid-19 đã gây ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty đã và đang xây dựng và đề ra một số giải pháp nhằm cắt giảm chi phí, điều tiết lại hoạt động kinh doanh trong thời gian dịch Covid-19 diễn ra, cũng như xây dựng, điều chỉnh kế hoạch kinh doanh cho phù hợp với tình hình hiện tại và cho năm tài chính tiếp theo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	24.979.744.046	26.392.197.255
Tiền gửi ngân hàng (*)	378.117.790.101	317.755.444.968
Các khoản tương đương tiền (**)	200.000.000.000	58.797.014.322
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>603.097.534.147</b>	<b>402.944.656.545</b>

(\*) Tiền gửi ngân hàng tại 31 tháng 12 năm 2020 của Nhóm công ty có 150 tỷ VND đang bị phong tỏa tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh Hoàn Kiếm để thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong tương lai của một công ty con.

(\*\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là các khoản tiền gửi bằng VND tại ngân hàng TMCP, có kỳ hạn 1 tháng với lãi suất 3%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 5%/năm đến 5,5%/năm).

Giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Trả cổ tức bằng phát hành thêm cổ phiếu trong năm	644.982.770.000	-

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

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	263.019.803.286	263.019.803.286	198.860.589.235	198.860.589.235
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>263.019.803.286</b>	<b>263.019.803.286</b>	<b>198.860.589.235</b>	<b>198.860.589.235</b>

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng TMCP, có kỳ hạn từ 6 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 4% đến 6,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 6,4% đến 7,4%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 17 tỷ VND đang được sử dụng để bảo lãnh thực hiện Dự án khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành.

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

Hợp đồng tiền gửi với giá trị 550 triệu VND để đảm bảo cung cấp dịch vụ quản lý tại Dự án Helios Tower 75 Tam Trinh tại Ngân hàng TMCP Việt Á – Chi nhánh Hội Sở.



# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

### 7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	114.568.285.102	242.997.431.329
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần, chứng khoán kinh doanh	30.000.000.000	150.984.755.342
Phải thu từ hoạt động môi giới bất động sản	108.087.729.275	84.551.669.439
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động khác	19.022.433.273	37.646.735.974
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>271.678.447.650</b>	<b>516.180.592.084</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	233.430.310.446	333.088.060.663
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	38.248.137.204	183.092.531.421
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu:		
<i>Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1</i>	30.000.000.000	30.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức ("Công ty Hải Phát Thủ Đức")</i>	29.157.269.777	11.928.082.123
<i>Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản HP Land ("Công ty HP Land")</i>	5.191.798.732	65.431.967.416
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh</i>	-	100.000.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi (Thuyết minh số 10)	(31.358.985.508)	(30.508.901.264)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản thuộc Dự án Hải Phát Plaza, tại phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 24).

### 7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Samcons Việt Nam	14.555.795.307	23.251.747.615
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp Thiên An	1.856.218.744	16.031.001.600
Trả trước cho các đối tượng khác ngắn hạn	24.057.468.231	54.444.540.175
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>40.469.482.282</b>	<b>93.727.289.390</b>
Dự phòng phải thu khó đòi (Thuyết minh số 10)	(8.494.680.001)	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

Ngắn hạn	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay ngắn hạn các bên khác (*)	68.400.000.000	17.000.000.000
Cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	179.300.000.000	8.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>247.700.000.000</b>	<b>25.000.000.000</b>

(\*) Đây là khoản cho vay tín chấp một số cá nhân có kỳ hạn từ 3 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5% đến 11%/năm.

**9. PHẢI THU KHÁC**

Ngắn hạn	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác và biên bản thỏa thuận (i)	370.149.362.338	360.000.000.000
Phải thu theo các biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc hợp tác đầu tư (ii)	829.300.000.000	-
Đặt cọc cho mục đích môi giới và phân phối bất động sản	134.988.526.135	108.936.696.480
Tạm ứng (iii)	94.081.418.610	39.584.222.468
Phải thu ngắn hạn khác	20.780.042.767	20.370.573.606
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.449.299.349.850</b>	<b>528.891.492.554</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khác ngắn hạn của các đối tác doanh nghiệp	1.447.445.083.183	503.071.855.423
Phải thu khác ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	1.854.266.667	25.819.637.131
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi	-	-
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (iv)	197.000.000.000	740.362.336.278
Ký quỹ thực hiện dự án (v)	98.346.015.364	29.431.729.000
Phải thu dài hạn khác	5.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>295.351.015.364</b>	<b>769.794.065.278</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khác dài hạn của các đối tác doanh nghiệp	98.351.015.364	319.794.065.278
Phải thu khác dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	197.000.000.000	450.000.000.000
Dự phòng phải thu khác dài hạn khó đòi	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC** (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 góp vốn 29,8 tỷ VND theo biên bản thỏa thuận giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích góp vốn thực hiện một dự án bất động sản tiềm năng; và
  - ▶ Khoản phải đặt cọc 20,3 tỷ VND theo hợp đồng ủy thác đầu tư giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích tìm kiếm dự án đầu tư.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản phải thu từ việc thanh lý các hợp đồng hợp tác và thỏa thuận đặt cọc giữa Nhóm Công ty và một số đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản.
- (iii) Đây là các khoản tạm ứng cho nhân viên cho mục đích thực hiện các dự án của Nhóm Công ty.
- (iv) Đây là khoản đặt cọc cho một bên liên quan cho mục đích đầu tư, góp vốn đầu tư, xây dựng, và triển khai thực hiện dự án Khu đô thị Mỹ Hưng – Cienco 5, xã Mỹ Hưng, Tam Hưng, Cự Khê và Bình Minh, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.
- (v) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm:
- ▶ Tiền ký quỹ theo thỏa thuận ký quỹ số 07 và 08 ngày 8 tháng 5 năm 2019 với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Cần Thơ để đảm bảo thực hiện Dự án Khu đô thị mới Phường An Bình tại quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ;
  - ▶ Tiền ký quỹ theo thỏa thuận ký quỹ số 2312 ngày 27 tháng 5 năm 2020 với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận để đảm bảo thực hiện dự án Trung tâm Dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; 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 Lâm.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 10. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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				
- Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
- Các khoản phải thu quá hạn khác	1.358.985.508	-	727.001.806	218.100.542
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	1.750.000.000
- Một đối tác doanh nghiệp	1.639.000.000	-	1.639.000.000	1.639.000.000
- Một đối tác doanh nghiệp	1.530.000.000	-	1.530.000.000	1.530.000.000
- Các khoản tạm ứng quá hạn khác	3.575.680.001	-	3.575.680.001	3.575.680.001
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39.853.665.509</b>	<b>-</b>	<b>39.221.681.807</b>	<b>8.712.780.543</b>

## 11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng	1.324.684.628.341	-	994.571.850.813	-
Bất động sản để bán đã hoàn thành	941.630.566.506	-	1.155.666.513.800	-
Hàng tồn kho của hoạt động môi giới	21.456.139.710	-	8.343.233.724	-
Hàng tồn kho khác	605.781.499	-	1.606.062.356	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.288.377.116.056</b>	<b>-</b>	<b>2.160.187.660.693</b>	<b>-</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO** (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, hàng tồn kho của Dự án Tuy Hòa – Phú Yên, tỉnh Phú Yên, Dự án Hải Phát Plaza, tại phường Đại Mỹ, 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 và Dự án Hà Phong – Khe Cá Quảng Ninh, tỉnh Quảng Ninh 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).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, quyền sử dụng đất của Dự án Phú Hải, tỉnh Phan Thiết đang được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một công ty là bên liên quan.

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ, biệt thự của khách hàng	2.782.826.890	3.519.138.886
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	1.733.045.609	12.000.258.782
Công cụ, dụng cụ	1.961.199.529	2.254.166.735
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.477.072.028</b>	<b>17.773.564.403</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	9.524.849.372	8.639.416.518
Chi phí sửa chữa lớn	7.050.694.637	10.480.288.993
Chi phí bảo trì phần mềm trả trước	957.499.996	2.234.166.665
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.533.044.005</b>	<b>21.353.872.176</b>

**13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	334.000.000.000	486.150.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>334.000.000.000</b>	<b>486.150.000.000</b>
Trong đó:		
<i>Đặt cọc cho đối tác doanh nghiệp</i>	334.000.000.000	486.150.000.000

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm 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.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	102.240.660.788	16.752.799.958	19.915.386.011	3.441.517.010	142.350.363.767
- Mua trong năm	-	231.763.637	-	126.753.182	358.516.819
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.070.978.182)	(995.904.232)	(4.066.882.414)
- Phân loại từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 15)	13.198.198.377	2.152.016.104	-	-	-
Số cuối năm	115.438.859.165	19.136.579.699	16.844.407.829	2.572.365.960	153.992.212.653
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	469.918.182	-	488.191.828	958.110.010
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(4.318.226.686)	(2.112.893.237)	(10.951.393.282)	(2.084.038.384)	(19.466.551.589)
- Khấu hao trong năm	(3.473.151.066)	(1.426.034.690)	(2.630.484.408)	(633.840.522)	(8.163.510.686)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	3.070.978.183	995.904.232	4.066.882.415
- Phân loại từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 15)	(1.032.682.864)	(489.748.017)	-	-	-
Số cuối năm	(8.824.060.616)	(4.028.675.944)	(10.510.899.507)	(1.721.974.674)	(25.085.610.741)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	97.922.434.102	14.639.906.721	8.963.992.729	1.357.478.626	122.883.812.178
Số cuối năm	106.614.798.549	15.107.903.755	6.333.508.322	850.391.286	128.906.601.912
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để thế chấp (*)	-	-	726.665.989	-	726.665.989

(\*) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, một tài sản cố định hữu hình là phương tiện vận tải với tổng giá trị còn lại khoảng 727 triệu VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong (Thuyết minh số 24).

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm				
Tăng trong năm	63.008.320.914	703.923.773.449	117.061.385.052	883.993.479.415
Giảm khác	17.506.192.743	153.591.299.785	9.244.897.216	180.342.389.744
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình	(631.687.219)	(7.473.721.537)	(700.318.416)	(8.805.727.172)
Phân loại lại	(622.848.355)	(12.575.350.022)	(2.152.016.104)	(15.350.214.481)
	(5.432.929.197)	7.111.298.409	(1.678.369.212)	-
Số cuối năm	73.827.048.886	844.577.300.084	121.775.578.536	1.040.179.927.506
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số đầu năm				
Khấu hao trong năm	(1.838.274.377)	(27.161.434.543)	(13.984.408.489)	(42.984.117.409)
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình	(1.321.860.276)	(17.291.158.137)	(5.968.012.582)	(24.581.030.995)
Phân loại lại	48.734.297	983.948.567	489.748.017	1.522.430.881
Giảm khác	233.921.304	1.770.129.512	(2.004.050.816)	-
	261.044.454	633.420.673	361.476.390	1.255.941.517
Số cuối năm	(2.616.434.598)	(41.065.093.928)	(21.105.247.480)	(64.786.776.006)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	61.170.046.537	676.762.338.906	103.076.976.563	841.009.362.006
Số cuối năm	71.210.614.288	803.512.206.156	100.670.331.056	975.393.151.500

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu bao gồm các sản 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 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do không có đủ thông tin cần thiết cho mục đích định giá.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 14,1 tỷ VND (năm 2019: 123 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 Tuy Hòa – Phú Yên, Dự án Đê 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 11,6%/năm (năm 2019: 11,6%/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>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Tân Tây Đô (i)	46.406.081.630	45.822.480.000
Dự án Hà Phong - Khe Cá Quảng Ninh (i)	14.353.190.302	-
Xây dựng văn phòng cho Dự án Phú Hải	5.923.304.545	5.760.000.000
Dự án An Bình - Cần Thơ	4.495.952.524	3.193.282.328
Dự án Tây Nam An Khánh	2.710.530.145	2.710.530.145
Xây dựng phần mềm	513.920.000	-
Các dự án khác	1.900.931.052	1.380.742.594
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>76.303.910.198</u></b>	<b><u>58.867.035.067</u></b>

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
<b>Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết</b>						
<b>18.1</b>	<b>51.902.886.097</b>	-	<b>51.902.886.097</b>	<b>404.042.007.433</b>	-	<b>404.042.007.433</b>
- Công ty TNHH BT Hà Đông	51.902.886.097	-	51.902.886.097	46.076.278.930	-	46.076.278.930
- Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 ("Cienco 5")	-	-	-	304.090.733.605	-	304.090.733.605
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á ("Công ty Đại Đông Á")	-	-	-	53.874.994.898	-	53.874.994.898
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>						
<b>18.2</b>	<b>273.625.000.000</b>	-	<b>273.625.000.000</b>	<b>115.080.000.000</b>	-	<b>115.080.000.000</b>
- Công ty Hải Phát Thủ Đức	160.080.000.000	-	160.080.000.000	110.080.000.000	-	110.080.000.000
- Cienco 5	113.545.000.000	-	113.545.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Đường sắt	-	-	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>325.527.886.097</b>	-	<b>325.527.886.097</b>	<b>519.122.007.433</b>	-	<b>519.122.007.433</b>

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

### 18.1 Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết:

Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như sau:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020:

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 cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH BT Hà Đông	Xây dựng công trình kĩ 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%
Cienco 5 (i)	Xây dựng các công trình giao thông, công trình dân dụng	77 Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, tỉnh Đà Nẵng, Việt Nam	-	16.980.520	-	38,68%
Công ty Đại Đông Á (ii)	Phát triển bất động sản	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	-	560.000	-	35%

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

- (i) Vào ngày 31 tháng 5 năm 2020, Nhóm Công ty đã chuyển toàn bộ 10.176.000 cổ phần, tương ứng với 23,18% tỷ lệ sở hữu tại Cienco 5 mà Nhóm Công ty nhận ủy thác đầu tư theo Hợp đồng 342/2015/HĐ - UQ cho Công ty Hải Phát Thủ Đô. Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Cienco 5 giảm xuống còn 15,5% và khoản đầu tư vào Cienco 5 trở thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.
- (ii) Vào ngày 30 tháng 3 năm 2020, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Đại Đông Á cho một bên liên quan với giá phí chuyển nhượng là 115 tỷ VND (Thuyết minh số 28.2).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Cienco 5	Công ty Đại Đông Á	Công ty TNHH BT Hà Đông	Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>				
Số đầu năm	300.245.220.000	55.750.000.000	46.076.278.930	402.071.498.930
Tăng do góp vốn	-	-	5.826.607.167	5.826.607.167
Giảm do chuyển nhượng	(300.245.220.000)	(55.750.000.000)	-	(355.995.220.000)
Số cuối năm	-	-	51.902.886.097	51.902.886.097
<b>Phần lãi/(lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên doanh, liên kết:</b>				
Số đầu năm	3.845.513.605	(1.875.005.102)	-	1.970.508.503
Lỗ trong năm	-	(889.206.465)	-	(889.206.465)
Giảm do chuyển nhượng	(3.845.513.605)	2.764.211.567	-	(1.081.302.038)
Số cuối năm	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	304.090.733.605	53.874.994.898	46.076.278.930	404.042.007.433
Số cuối năm	-	-	51.902.886.097	51.902.886.097

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

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Hải Phát Thủ Đô (i)	16.008.000	11.008.000	17,79	13,76
Cienco 5	6.804.520	-	15,50	-
Công ty Đường sắt (ii)	-	500.000	-	10,00

(i) Căn cứ theo Nghị quyết số 23/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 7 năm 2020 của Hội đồng quản trị Công ty, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc góp bổ sung vốn trong Công ty Hải Phát Thủ Đô với số tiền là 50 tỷ VND, tương đương với 5.000.000 cổ phần. Do một số cổ đông khác không góp vốn theo tỷ lệ sở hữu, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Công ty Hải Phát Thủ Đô tăng từ 13,76% lên 17,79%.

(ii) Vào ngày 25 tháng 3 năm 2020, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Đường sắt cho một bên liên quan với giá phí chuyển nhượng là 5 tỷ VND, không có lãi/(lỗ) phát sinh từ giao dịch này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, toàn bộ phần vốn góp vào đơn vị khác 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 31 tháng 12 năm 2020.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

### 19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán ngắn hạn				
- Bà Nguyễn Hồng Nhung	501.330.423.572	501.330.423.572	391.448.804.599	391.448.804.599
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Sông Hồng	163.701.726.450	163.701.726.450	-	-
- Công ty Cổ phần TSQ Techco	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910
- Liên doanh Công ty Cổ phần Thiết bị Xây dựng Sacoform và Công ty Cổ phần TSQ Techco	3.277.221.492	3.277.221.492	14.332.163.010	14.332.163.010
- Phải trả đối tượng khác	-	-	24.350.671.310	24.350.671.310
Phải trả cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 35)	310.858.359.720	310.858.359.720	329.272.854.369	329.272.854.369
	3.718.981.070	3.718.981.070	12.619.879.723	12.619.879.723
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>505.049.404.642</b>	<b>505.049.404.642</b>	<b>404.068.684.322</b>	<b>404.068.684.322</b>

### 19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

## 20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

Phải nộp	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/cán trừ trong năm	Số cuối năm
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	155.728.079.475	100.191.273.665	151.894.163.137
Thuế giá trị gia tăng	50.948.274.756	126.559.975.319	150.932.597.714	26.575.652.361
Thuế thu nhập cá nhân	5.459.373.332	24.672.150.052	20.048.630.391	10.082.892.993
Tiền đất phải nộp Nhà nước	-	317.671.309.400	317.671.309.400	-
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	-	10.141.980.397	7.337.997.775	2.803.982.622
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>212.135.727.563</b>	<b>579.236.688.834</b>	<b>647.884.698.418</b>	<b>143.487.717.979</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC** (tiếp theo)

Phải thu	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số cần trừ trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	90.602.311.391	4.351.446.421	6.434.491.951	88.519.265.861
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	609.582.469	-	609.582.469
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>90.602.311.391</b>	<b>4.961.028.890</b>	<b>6.434.491.951</b>	<b>89.128.848.330</b>

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	46.208.431.283	231.684.347.100
Trích trước chi phí xây dựng	44.985.312.885	13.882.138.188
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	20.456.475.133	24.513.036.062
Trích trước chi phí lãi vay	16.146.685.821	34.185.316.964
Trích trước chi phí quảng cáo, hoa hồng môi giới	13.942.006.393	8.001.902.543
Trích trước các chi phí khác	15.576.736.578	4.928.303.201
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>157.315.648.093</b>	<b>317.195.044.058</b>
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	157.315.648.093	317.195.044.058

**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	13.823.465.534	9.748.964.415
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.823.465.534</b>	<b>9.748.964.415</b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	4.342.659.144	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.342.659.144</b>	<b>-</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Quỹ bảo trì căn hộ (i)		
Thu chi hộ	67.998.246.879	76.150.812.973
Phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	31.512.076.223	30.328.275.000
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	16.842.956.202	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	15.556.933.875	9.895.443.166
	<u>14.519.761.111</u>	<u>38.067.611.144</u>
	<b><u>146.429.974.290</u></b>	<b><u>154.442.142.283</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn các bên khác</i>	<i>145.141.931.906</i>	<i>153.952.081.364</i>
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>1.288.042.384</i>	<i>490.060.919</i>
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả theo hợp đồng ủy thác đầu tư (ii)	-	202.200.220.000
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (iii)	178.199.761.578	149.275.754.677
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	45.242.848.602	40.358.600.000
	<u>223.442.610.180</u>	<u>391.834.574.677</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn các bên khác</i>	<i>223.442.610.180</i>	<i>189.634.354.677</i>
<i>Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>-</i>	<i>202.200.220.000</i>

- (i) 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.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là khoản phải trả về ủy thác đầu tư này cho một bên liên quan theo hợp đồng số 342/2015/HĐ-UQ về việc ủy quyền mua cổ phần tại một doanh nghiệp. Khoản ủy thác đầu tư này đã được tất toán trong năm 2020 (Thuyết minh số 18.2).
- (iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản nhận đặt cọc dài hạn từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm, phường Phú Lâm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và theo các hợp đồng cho thuê mặt bằng sàn thương mại tòa nhà The Pride, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 24. VAY

	Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: VND	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Số cuối năm	
						Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngân hàng	24.1	183.570.992.059	183.570.992.059	357.247.934.630	257.475.811.663	283.343.115.026	283.343.115.026
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	24.1	92.745.768.255	92.745.768.255	51.277.222.271	89.700.827.144	54.322.163.382	54.322.163.382
Vay cá nhân		-	-	111.773.850.000	111.773.850.000	-	-
Vay đối tác doanh nghiệp	24.2	-	-	71.000.000.000	-	71.000.000.000	71.000.000.000
Vay bên liên quan	35	-	-	50.000.000.000	-	50.000.000.000	50.000.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	24.3	592.628.666.041	592.628.666.041	1.156.192.874.722	735.316.600.000	1.013.504.940.763	1.013.504.940.763
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>868.945.426.355</b>	<b>868.945.426.355</b>	<b>1.797.491.881.623</b>	<b>1.194.267.088.807</b>	<b>1.472.170.219.171</b>	<b>1.472.170.219.171</b>
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay ngân hàng	24.1	45.980.122.221	45.980.122.221	279.950.277.915	52.887.262.271	273.043.137.865	273.043.137.865
Trái phiếu	24.3	1.096.719.525.604	1.096.719.525.604	753.918.987.403	1.155.627.554.103	695.010.958.904	695.010.958.904
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.142.699.647.825</b>	<b>1.142.699.647.825</b>	<b>1.033.869.265.318</b>	<b>1.208.514.816.374</b>	<b>968.054.096.769</b>	<b>968.054.096.769</b>

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính 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	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Hội Sở chính	229.975.162.652	Kỳ hạn vay cho kế ước nhận nợ là 12 tháng với kế 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	39.407.852.374	Kỳ hạn vay cho kế ước nhận nợ là 8 tháng với kế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 16 tháng 8 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất cho vay là 8,5%/năm được điều chỉnh 3 tháng/lần.	(ii)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội Sở chính	13.960.100.000	Kỳ hạn vay cho kế ước nhận nợ là 12 tháng và đáo hạn vào ngày 17 tháng 4 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất cho vay là 12%/năm được điều chỉnh 3 tháng/lần.	(iii)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>283.343.115.026</u></b>			

- (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 – Hội Sở chính 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.
- (iii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là quyền tài sản phát sinh từ một số căn hộ thuộc Dự án Hải Phát Plaza, tại phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, bất động sản tại Dự án Phú Hải, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết và cổ phần tại Công ty Hải Phát Thủ Đô của các cá nhân khác.



# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính 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	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Sở Giao dịch	87.759.676.315	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 36 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày	Lãi suất tại 31 tháng 12 năm 2020 là 8,76% - 10,96%/năm.	(iv)
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả	43.879.838.158	19 tháng 12 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.		
Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I	54.502.700.000	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 60 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày	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 trữ thanh toán, dự trữ 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.	(v)
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả	23.358.300.000	22 tháng 12 năm 2025. Lãi vay trả 3 tháng/lần.		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Cao Bằng	-			
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả	-			
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thành Đô	500.833.332	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 12 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày	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.	(vi)
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả	85.857.144	28 tháng 10 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.		
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đông Đô	2.415.030.000	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 18 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày	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.	(vii)
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả	2.415.030.000	9 tháng 9 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.		

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính 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	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân đội MBBank – Chi nhánh Thăng Long	158.828.761.600	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 DN vừa và nhỏ với các khoản vay trên 12 tháng do MBBank công bố cộng với biên độ 3,9%/năm.	(viii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	7.941.438.080			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>327.365.301.247</b>			
Trong đó:				
Vay dài hạn	273.043.137.865			
Vay dài hạn đến hạn trả	54.322.163.382			

- (iv) 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.
- (v) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một số sàn thương mại và một số căn hộ chung cư của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty và một công ty là bên liên quan.
- (vi) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này một ô tô với giá trị còn lại khoảng 727 triệu VND thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
- (vii) 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.
- (viii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là khoản 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.

### 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 2021, lãi suất 10%/năm, gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn và không có tài sản đảm bảo.



# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 24. VAY (tiếp theo)

### 24.3. Trái phiếu phát hành

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

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina	500.000.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn cho từng khoản giải ngân là ngày 1 tháng 12 năm 2021 và ngày 1 tháng 12 năm 2022. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	8,8	(ix)
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	200.000.000.000			
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	4.683.400.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 26 tháng 1 năm 2021. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	10,1-10,83	(x)
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	4.683.400.000			
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	298.678.796.719	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2021. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	10,5	(xi)
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	298.678.796.719			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí	163.385.148.307	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 28 tháng 5 năm 2021. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	11	(xii)
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	163.385.148.307			
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	198.157.396.484	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 26 tháng 12 năm 2021. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	11	(xiii)
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	198.157.396.484			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	148.600.199.253	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 16 tháng 12 năm 2021. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11	(xiv)
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	148.600.199.253			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	177.754.931.507	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 8 năm 2022. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	10	(xv)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	98.452.739.726	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 8 năm 2022. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	10	(xvi)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	118.803.287.671	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 8 năm 2022. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	10	(xvii)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.708.515.899.667</b>			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	695.010.958.904			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	1.013.504.940.763			
Gốc trái phiếu	1.721.000.000.000			
Chi phí phát hành trái phiếu	12.484.100.333			



# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 24. VAY (tiếp theo)

### 24.3. Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

- (ix) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của Nhóm Công ty thuộc sở hữu bởi một cá nhân và giá trị diện tích sàn 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, thành phố Hà Nội của Nhóm Công ty.
- (x) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân.
- (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 thuộc dự án 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 một số sàn 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 và biệt thự của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội của một cá nhân.
- (xiii) 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 Roman 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 sản chưa bán thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty.
- (xiv) Tài sản thế chấp 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.
- (xv) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân.
- (xvi) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân.
- (xvii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân.

## 25. QUỸ KHEN THƯỜNG PHÚC LỢI

Số đầu năm  
Trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 26)  
Chi trong năm  
Số cuối năm

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
	21.118.164.835	11.556.448.704
	19.748.623.225	11.941.116.131
	(9.659.380.500)	(2.379.400.000)
	<b>31.207.407.560</b>	<b>21.118.164.835</b>

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính 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
						Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						
Số đầu năm	1.999.963.050.000	60.986.800.000	-	-	-	
- Tăng thêm tỷ lệ lợi ích trong công ty con hiện hữu			-	502.414.878.523	14.211.057.001	2.577.575.785.524
- Mua công ty con	-	-	-	(35.519.534.370)	-	(35.519.534.370)
- Vốn góp của cổ đông thiểu số vào công ty con	-	-	-	-	1.797.335.898	1.797.335.898
- Chuyển nhượng công ty con trong năm	-	-	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	(14.211.057.001)	(14.211.057.001)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	446.702.265.689	6.264.992.043	452.967.257.732
- Thù lao HĐQT	-	-	-	(11.941.116.131)	-	(11.941.116.131)
	-	-	-	(7.868.905.000)	-	(7.868.905.000)
Số cuối năm	<u>1.999.963.050.000</u>	<u>60.986.800.000</u>	-	<u>893.787.588.711</u>	<u>38.062.327.941</u>	<u>2.992.799.766.652</u>
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	1.999.963.050.000	60.986.800.000	-	893.787.588.711	38.062.327.941	2.992.799.766.652
- Cổ tức bằng cổ phiếu (Thuyết minh số 26.4)	644.982.770.000	-	-	(644.982.770.000)	-	-
- Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	(7.391.433.189)	(7.391.433.189)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	92.293.322.388	5.318.156.823	97.611.479.211
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (**)	-	-	-	(19.748.623.225)	-	(19.748.623.225)
- Trích lập quỹ khác	-	-	580.012.025	(446.609.259)	(133.402.766)	-
- Thù lao HĐQT (**)	-	-	-	(6.402.905.575)	(124.912.882)	(6.527.818.457)
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu	-	-	-	8.535.690.655	(7.155.690.655)	1.380.000.000
- Chuyển nhượng một phần sở hữu trong công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát (***)	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	<u>2.644.945.820.000</u>	<u>60.986.800.000</u>	<u>580.012.025</u>	<u>516.430.308.503</u>	<u>398.000.430.464</u>	<u>3.620.943.370.992</u>

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 26.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

(\*) Việc chia cổ tức được thực hiện theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 05/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 3 năm 2020 và số 105/2020/QĐ-HĐQT ngày 24 tháng 4 năm 2020.

(\*\*) Việc trích lập quỹ phúc lợi và chi thù lao cho Hội đồng Quản trị được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ.2020 ngày 26 tháng 4 năm 2020 và số 02/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2020.

(\*\*\*) Đây là khoản phát sinh từ các giao dịch chuyển nhượng một phần sở hữu trong các công ty con (Thuyết minh số 4) được trình bày tại chỉ tiêu Doanh thu tài chính trên báo cáo tài chính hợp nhất đã công bố nay được Nhóm Công ty trình bày lại vào chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên báo cáo tài chính hợp nhất để phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	
Vốn góp của cổ đông	2.644.945.820.000	2.644.945.820.000	-	1.999.963.050.000	1.999.963.050.000	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.644.945.820.000</b>	<b>2.644.945.820.000</b>	<b>-</b>	<b>1.999.963.050.000</b>	<b>1.999.963.050.000</b>	<b>-</b>	

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

Vốn đã góp của chủ sở hữu	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm		
Tăng từ chia cổ tức bằng cổ phiếu	1.999.963.050.000	1.999.963.050.000
Số cuối năm	644.982.770.000	-
<b>Cổ tức đã chia</b>	<b>2.644.945.820.000</b>	<b>1.999.963.050.000</b>
	<b>644.982.770.000</b>	<b>-</b>



# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 26.4 Cổ tức

#### Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm

*Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông*

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)

Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2019: 34.499.076 cổ phiếu/229.995.506 cổ phiếu hiện hữu (2018: 29.999.201 cổ phiếu/199.996.305 cổ phiếu hiện hữu)

*Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi*

#### Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

*Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông*

*Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi*

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCĐ.2019 ngày 29 tháng 3 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án trả cổ tức bằng cổ phiếu, theo đó, cổ tức được chia bằng 15%/vốn điều lệ với giá trị tương ứng khoảng 299,99 tỷ VND. Công ty đã phát hành thêm 29.999.201 cổ phiếu với giá phát hành bằng mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu để trả cổ tức nói trên. Vào ngày 17 tháng 4 năm 2020, Công ty đã nhận được Quyết định số 184/QĐ-SGDHCM của Sở Giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh về việc thay đổi đăng ký niêm yết và Công ty cũng đã hoàn tất thủ tục tăng vốn theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 15 cấp ngày 20 tháng 4 năm 2020.

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 27 tháng 6 năm 2020, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án trả cổ tức năm 2019 bằng cổ phiếu, theo đó, cổ tức được chia tối thiểu là 15%/vốn điều lệ với giá trị tương ứng khoảng 344,99 tỷ VND. Công ty phát hành thêm 34.499.325 cổ phiếu với giá phát hành bằng mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu để trả cổ tức nói trên. Vào ngày 20 tháng 10 năm 2020, Công ty đã nhận được Quyết định số 630/QĐ-SGDHCM của Sở Giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh về việc thay đổi đăng ký niêm yết và Công ty cũng đã hoàn tất thủ tục tăng vốn theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 16 cấp ngày 20 tháng 10 năm 2020.

Năm nay

Đơn vị tính: VND

Năm trước

644.982.770.000

-

299.992.010.000

-

344.990.760.000

-

-

-

-

-

-

-

-

-

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 26.5 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>264.494.582</b>	<b>199.996.305</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và đang được lưu hành</b>	<b>264.494.582</b>	<b>199.996.305</b>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>264.494.582</i>	<i>199.996.305</i>

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

## 27. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm		
Tăng do mua công ty con	38.062.327.941	14.211.057.001
Tăng do thành lập công ty con	-	1.797.335.898
Giảm do tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	30.000.000.000
Tăng do chuyển nhượng công ty con không mất quyền kiểm soát	(7.155.690.655)	(14.211.057.001)
Trích quỹ và thù lao HĐQT	369.425.385.192	-
Cổ tức được chia	(258.315.648)	-
	(7.391.433.189)	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	5.318.156.823	6.264.992.043
<b>Số cuối năm</b>	<b>398.000.430.464</b>	<b>38.062.327.941</b>

## 28. DOANH THU

### 28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.329.627.915.814</b>	<b>3.431.936.907.385</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	837.170.327.303	3.007.988.271.881
Doanh thu từ hoạt động môi giới bất động sản	361.375.730.661	333.461.726.181
Doanh thu từ hoạt động quản lý vận hành	65.444.389.296	11.902.353.766
Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan	65.637.468.554	78.584.555.557
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.329.627.915.814</b>	<b>3.431.936.907.385</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	1.263.139.727.458	3.216.585.364.370
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	66.488.188.356	215.351.543.015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. DOANH THU** (tiếp theo)

**28.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần và chuyển nhượng vốn góp hợp tác đầu tư (i)	127.463.411.567	466.922.473.812
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.522.810.933	9.023.907.286
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>147.986.222.500</b>	<b>475.946.381.098</b>

(i) Lãi từ chuyển nhượng cổ phần và chuyển nhượng quyền góp vốn hợp tác đầu tư trong kỳ bao gồm:

- Khoản lãi 65,45 tỷ VND phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng khoản vốn góp hợp tác đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái Tây Nam Bà Rịa – Vũng Tàu với một đối tác doanh nghiệp theo thỏa thuận số 35/2020/BBTT ngày 26 tháng 3 năm 2020.
- Khoản lãi 59,2 tỷ VND phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Đại Đông Á cho một bên liên quan theo Hợp đồng số 36/2020/HĐCN ngày 25 tháng 3 năm 2020.

**29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	629.684.561.804	2.674.554.857.066
Giá vốn từ hoạt động môi giới bất động sản	229.172.573.794	155.696.460.714
Giá vốn từ hoạt động quản lý vận hành	57.844.833.676	12.251.768.299
Giá vốn từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan	73.428.963.177	78.043.864.944
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>990.130.932.451</b>	<b>2.920.546.951.023</b>

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	194.625.426.154	114.252.650.136
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	16.263.489.840	16.614.390.307
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần	3.845.513.605	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>214.734.429.599</b>	<b>130.867.040.443</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí hoa hồng môi giới	15.858.796.163	76.421.388.287
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.639.534.028	-
- Chi phí nhân viên	4.243.326.169	3.573.245.550
- Chi phí quảng cáo, khuyến mãi	1.141.617.338	4.470.164.088
- Chi phí bán hàng khác	58.948.050	104.984.238
	<b>25.942.221.748</b>	<b>84.569.782.163</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí nhân viên	55.305.745.340	58.556.834.215
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.684.465.450	33.286.111.595
- Trích lập dự phòng	9.076.033.942	30.000.000.000
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	15.707.054.620	22.730.044.459
	<b>117.773.299.352</b>	<b>144.572.990.269</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>143.715.521.100</b>	<b>229.142.772.432</b>

**32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>29.262.106.318</b>	<b>8.251.284.731</b>
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	-	4.477.168.004
Tiền được bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	3.875.272.189	2.164.715.768
Thu nhập tạm thời từ cho thuê căn hộ	15.606.589.635	1.156.497.660
Thu nhập từ các khoản công nợ	9.327.805.985	-
Thu nhập	452.438.509	452.903.299
<b>Chi phí khác</b>	<b>12.740.508.007</b>	<b>4.063.341.564</b>
Tiền chậm nộp thuế	9.232.987.063	2.735.147.773
Phạt thanh lý hợp đồng	1.819.143.978	-
Chi phí khác	1.688.376.966	1.328.193.791
<b>LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN</b>	<b>16.521.598.311</b>	<b>4.187.943.167</b>

**33. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản	1.104.324.654.161	570.616.864.433
Chi phí dịch vụ mua ngoài	167.303.477.344	108.877.907.287
Chi phí nhân công	290.573.938.877	272.710.871.781
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	31.921.721.041	23.358.005.271
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.825.457.585	5.335.290.960
Chi phí khác	24.937.501.168	64.852.791.089
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.620.886.750.176</b>	<b>1.045.751.730.821</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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.

**34.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	44.384.173.361	185.206.531.271
Thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.286.695.438	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	1.383.299.000	(5.655.119.289)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.054.167.799</b>	<b>179.551.411.982</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:</b>	<b>144.665.647.010</b>	<b>632.518.669.714</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty	28.933.129.402	126.503.733.943
<i>Ảnh hưởng của các điều chỉnh:</i>		
Chi phí phát triển đất và xây dựng không được khấu trừ	16.653.402.261	49.588.005.355
Ảnh hưởng Nghị định 132/2020/NĐ-CP	2.591.567.116	-
Các khoản phạt	1.869.244.276	574.397.643
Thuế TNDN trích thiếu năm 2019	1.286.695.438	-
Chi phí khấu hao không được trừ	306.904.265	496.389.778
Ảnh hưởng các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	216.260.408	(991.334.374)
Phần lỗ/(lãi) trong các công ty liên kết	177.841.293	(200.840.392)
Chi phí không được khấu trừ khác	4.926.227	132.779.577
Lợi nhuận năm nay đã được tính thuế từ năm trước	(2.853.712.794)	-
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau	(1.397.068.586)	3.214.843.939
Thuế TNDN được giảm (*)	(541.180.045)	-
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận là tài sản thuế hoãn lại	(193.841.462)	233.436.513
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>47.054.167.799</b>	<b>179.551.411.982</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**34.1 Chi phí thuế TNDN** (tiếp theo)

(\*) Theo Nghị quyết số 116/2020/QH14 ngày 19 tháng 6 năm 2020 ban hành bởi Quốc hội, một số công ty con của Công ty được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của năm 2020 do có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng.

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích hành thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**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 năm báo cáo và năm trước như sau:

	Đơn vị tính: VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Nhóm Công ty	5.732.800.026	6.652.237.706	(919.437.680)	6.118.980.608
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Nhóm Công ty	(3.990.444.510)	(3.526.583.190)	(463.861.320)	(463.861.319)
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>	<b>1.742.355.516</b>	<b>3.125.654.516</b>		
<b>(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>			<b>(1.383.299.000)</b>	<b>5.655.119.289</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**34.3 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 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế 1.035.452.501 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2020	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2020
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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.243.585.219</b>	<b>(1.208.132.718)</b>	<b>-</b>	<b>1.035.452.501</b>

(\*) Tất cả các khoản lỗ tính thuế dựa trên bảng quyết toán thuế TNDN hàng năm chưa được thanh tra bởi cơ quan thuế địa phương vào ngày lập báo cáo tài chính.

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

Ngoài ra, theo quy định của Nghị định 132/2020/NĐ-CP, đối với chi phí lãi vay không được trừ, Nhóm Công ty sẽ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức được tính theo quy định mới nêu trên. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty có khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN là 12.957.835.585 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với khoản chi phí lãi vay này do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Xây dựng HP Thăng Long (tên cũ là Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát)	Công ty liên quan của thành viên gia đình của thành viên HĐQT đến ngày 1 tháng 11 năm 2019	Tiền xây lắp đã trả thông qua bù trừ công nợ Tiền xây lắp đã trả Phải trả tiền tiền xây lắp	-	34.319.097.510 53.304.901.366 115.391.984.989
Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả tiền xây dựng Đã trả tiền xây dựng	1.930.909.897 977.220.000	7.224.163.817 7.224.163.817
Công ty TNHH Một thành viên Bea Leasing	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Doanh thu bán bất động sản	-	93.980.291.567
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Chuyển trả tiền đặt cọc mua sản thương mại Chuyển tiền đặt cọc cho mục đích môi giới bất động sản Phải thu phí dịch vụ Phí dịch vụ đã thu Bù trừ ký quỹ theo biên bản thỏa thuận	- - 19.863.981.777 13.872.976.368 3.228.653.334	20.000.000.000 8.111.346.666 - - -
Công ty HP Land	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt với công ty con	Nhận lại tiền đặt cọc Chuyển tiền đặt cọc Đã thu tiền chuyển nhượng bất động sản Phải thu phí dịch vụ môi giới Phải trả tiền mua sắm tài sản, dịch vụ Trả trước tiền mua tài sản, dịch vụ Phải thu phí môi giới Tiền mặt bằng đã thu Phí môi giới đã thu Phí dịch vụ đã thu Phải trả tiền thuê xe Tiền thuê xe đã trả Bù trừ công nợ	215.000.000.000 215.000.000.000 - - 159.876.968 - - 12.790.857.367 14.629.606.315 42.366.827.305 569.104.704 356.400.000 356.400.000 4.089.044.787	605.000.000.000 - 254.816.534.714 103.367.481.068 9.109.653.131 41.000.000.000 - - - - - -
Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Hải Phong	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Chuyển tiền vốn góp	-	17.750.000.000
Công ty BT Hà Đông	Công ty liên kết	Chuyển tiền góp vốn	5.826.607.167	18.688.322.582

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính 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 trong năm nay và năm trước như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên Hội đồng Quản trị	Phải thu dịch vụ môi giới	20.274.129.586	16.718.465.235
		Đã thu tiền phí dịch vụ môi giới	5.400.521.430	13.755.697.977
		Phải thu về hoạt động cho thuê	-	1.285.305.145
		Cho vay	-	8.000.000.000
		Tiền đã nhận theo biên bản thỏa thuận	16.355.465.698	-
		Phải thu theo hợp đồng chuyển nhượng	202.200.220.000	-
		Bù trừ công nợ	202.200.220.000	-
		Phải thu phí dịch vụ và quản lý	19.194.504.015	-
		Phí dịch vụ và quản lý đã thu	16.863.006.451	-
		Phải trả phí dịch vụ thu hộ	13.532.798.047	-
		Phí dịch vụ thu hộ đã trả	12.733.583.582	-
		Phải trả tiền thuê mặt bằng	1.281.769.340	-
		Phải thu lãi vay	854.000.000	-
		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
Đã trả tiền xây dựng	697.020.357			50.240.878.885
Chuyển tiền tạm ứng	6.707.623.361			-
Hoàn lại tiền tạm ứng	-			50.000.000.000
Thanh toán thông qua bù trừ công nợ	-			10.999.192.270
Bà Trần Thùy Anh	Bên liên quan của thành viên chủ chốt (đến ngày 20 tháng 4 năm 2020)	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	250.000.000.000
		Chuyển nhượng vốn góp	115.000.000.000	-
Ông Lê Việt Dũng	Thành viên HĐQT	Tiền chuyển nhượng góp vốn đã thu	115.000.000.000	-
		Chuyển nhượng vốn góp	5.000.000.000	-
Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	Tiền chuyển nhượng góp vốn đã thu	5.000.000.000	-
		Chi phí mua tài sản phải trả	6.500.000.000	-
Bà Trần Thị Thái Bình	Cá nhân liên quan của thành viên chủ chốt	Chi phí mua tài sản đã trả	6.500.000.000	-
		Nhận tiền đi vay	50.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Cá nhân liên quan của thành viên chủ chốt	Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	20.000.000.000	-
		Tiền chuyển nhượng cổ phần đã thu	20.000.000.000	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính 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 trong năm nay và năm trước như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
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)	Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	-	450.000.000.000
		Đã thu tiền chuyển nhượng cổ phần	100.000.000.000	350.000.000.000
		Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hải Phát Toàn Cầu	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Phí dịch vụ môi giới phải trả	1.279.915.689	-
		Phí dịch vụ môi giới đã trả	2.071.576.632	-

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

Trong năm, Nhóm Công ty đã phát sinh các giao dịch mua bán và cung cấp tài sản, hàng hóa, dịch vụ, đi vay, cho vay và thu chi hộ với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa hai bên.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 2019: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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>Số cuối năm</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu từ hoạt động môi giới Phải thu phí dịch vụ quản lý toàn nhà	19.543.221.938 2.778.150.288	4.669.613.782 5.921.136.821
		Phải thu từ hoạt động cho thuê Phải thu tiền điện nước, phí gửi xe	6.811.815.617 24.081.934	1.337.331.520 -
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	Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	-	100.000.000.000
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 Phải thu từ hoạt động cho thuê Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	5.191.798.732 - -	34.767.768.670 18.495.175.703 12.169.023.043
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu dịch vụ môi giới Phải thu từ hoạt động cho thuê	3.320.934.537 -	270.000.000 288.582.462
Công ty TNHH Một thành viên Bea Leasing	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 16 tháng 4 năm 2020	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	4.731.956.266
Các công ty khác	Bên liên quan	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	578.134.158	441.943.154
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>38.248.137.204</b>	<b>183.092.531.421</b>

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Lãi suất (%)</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
					<i>Số dư gốc vay</i>	
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 8)						
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	10,5	Không có	Ngày 8 tháng 5 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
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	10	Bảo lãnh của ông Đỗ Quý Hải	Ngày 26 tháng 6 năm 2021		101.300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>						<b>179.300.000.000</b>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 9)						
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu theo biên bản thỏa thuận		-	16.355.465.698	
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Lãi phải thu		949.666.667	95.666.667	
Công ty HP Land	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt với công ty con	Đặt cọc cho mục đích môi giới bất động sản		-	8.111.346.666	
Công ty và cá nhân khác	Bên liên quan	Phải thu khoản chi hộ		-	57.158.100	
<b>TỔNG CỘNG</b>		Phải thu khác		904.600.000	1.200.000.000	
				<b>1.854.266.667</b>	<b>25.819.637.131</b>	



# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu dài hạn khác</b> (Thuyết minh số 9)				
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)	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	200.000.000.000
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 thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	250.000.000.000
Cienco 5	Công ty cùng thành viên HĐQT	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	197.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>197.000.000.000</b>	<b>450.000.000.000</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 19.1)				
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty liên quan đến ngày 1 tháng 9 năm 2020	Tiền vật liệu xây dựng phải trả	-	8.626.002.544
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả tiền điện, thuê mặt bằng	2.533.887.608	714.827.185
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 lắp	-	3.269.149.994
Các công ty khác	Bên liên quan	Phải trả khác	1.185.093.462	9.900.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>3.718.981.070</b>	<b>12.619.879.723</b>

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 23)				
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Thu hộ, chi hộ phí dịch vụ	1.288.042.384	490.060.919
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.288.042.384</b>	<b>490.060.919</b>
<b>Phải trả dài hạn khác</b> (Thuyết minh số 23)				
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả tiền nhận đặt cọc	-	202.200.220.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b>202.200.220.000</b>

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: (Thuyết minh số 24)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư vay VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Bà Trần Thị Thái Bình	Cá nhân liên quan của thành viên chủ chốt	50.000.000.000	5	Đáo hạn vào ngày 11 tháng 11 năm 2021	Tín chấp
		<b>50.000.000.000</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
	Thu nhập	
	Năm nay	Năm trước
Chủ tịch HĐQT	2.760.000.000	2.627.920.000
Phó Chủ tịch thường trực	834.782.609	1.712.731.000
Phó Chủ tịch HĐQT	690.000.000	725.340.000
Thành viên HĐQT	1.185.750.000	862.947.000
Thành viên độc lập HĐQT	306.000.000	411.107.000
Phó Tổng Giám đốc đến ngày 27 tháng 6 năm 2020 và là thành viên HĐQT từ ngày 27 tháng 6 năm 2020	942.224.205	988.308.933
Thành viên độc lập HĐQT	208.695.652	411.107.000
Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	247.219.000	-
Thành viên độc lập HĐQT	72.734.694	-
Tổng Giám đốc	2.040.126.999	1.570.604.980
Phó Tổng Giám đốc	406.651.911	971.972.675
Phó Tổng Giám đốc	406.872.376	987.878.419
Phó Tổng Giám đốc	938.902.005	500.628.736
Phó Tổng Giám đốc	641.165.883	-
Phó Tổng Giám đốc	504.159.250	-
Phó Tổng Giám đốc	801.673.478	-
Phó Tổng Giám đốc	591.250.181	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.578.208.243</b>	<b>10.907.598.743</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính 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 năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của 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 năm 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.

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	92.293.322.388	446.702.265.689
Điều chỉnh giảm do trích thù lao HĐQT (*)	(6.398.285.575)	(6.936.669.723)
Điều chỉnh giảm do trích quỹ phúc lợi (*)	-	(19.748.623.225)
<b>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</b>	<b>85.895.036.813</b>	<b>420.016.972.741</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	264.494.582	199.996.305
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu phát hành trong năm 2020 (**)	-	64.498.277
<b>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</b>	<b>264.494.582</b>	<b>264.494.582</b>
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>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.</b>	<b>264.494.582</b>	<b>264.494.582</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	325	1.588
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	325	1.588

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm nay để phản ánh khoản thực trích quỹ phúc lợi và trích thù lao HĐQT từ lợi nhuận để lại của năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)**

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được điều chỉnh giảm cho khoản trích thủ lao HĐQT từ lợi nhuận của năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 6 năm 2020 và theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 03/2020/NQ – ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 11 năm 2020.

(\*\*) Số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu bao gồm thay đổi về số lượng cổ phiếu đã được phát hành từ quyết định chia cổ tức năm 2018 và 2019 (*Thuyết minh số 26.4*).

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

**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.

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 36. 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 Nhóm Công ty như sau:

**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày:**

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ môi giới	Kinh doanh cho thuê BĐS và hoạt động liên quan khác	Loại trừ	Tổng cộng
Đơn vị tính: VND					
<b>Doanh thu</b>					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	837.170.327.303	361.375.730.661	131.081.857.850	-	1.329.627.915.814
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	-	13.912.336.538	49.876.367.264	(63.788.703.802)	-
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>837.170.327.303</b>	<b>375.288.067.199</b>	<b>180.958.225.114</b>	<b>(63.788.703.802)</b>	<b>1.329.627.915.814</b>
<b>Kết quả</b>					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	125.299.374.469	85.694.767.948	351.548.922	-	211.345.691.339
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)	-	-	-	-	(66.680.044.329)
Lợi nhuận thuần trước thuế	-	-	-	-	144.665.647.010
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	(47.054.167.799)
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	<u>97.611.479.211</u>
<b>Tài sản và công nợ</b>					
Tài sản bộ phận	4.459.858.831.501	283.932.994.215	1.060.875.397.808	-	5.804.667.223.524
Tài sản không phân bổ (**)	-	-	-	1.573.859.862.411	1.573.859.862.411
<b>Tổng tài sản</b>	<b>4.459.858.831.501</b>	<b>283.932.994.215</b>	<b>1.060.875.397.808</b>	<b>1.573.859.862.411</b>	<b>7.378.527.085.935</b>
<b>Công nợ bộ phận</b>					
Công nợ không phân bổ (***)	806.465.027.100	93.924.228.032	205.143.528.920	-	1.105.532.784.052
<b>Tổng công nợ</b>	<b>806.465.027.100</b>	<b>93.924.228.032</b>	<b>205.143.528.920</b>	<b>2.652.050.930.891</b>	<b>2.652.050.930.891</b>
<b>Các thông tin bộ phận khác</b>					
Chi phí hình thành tài sản cố định	-	-	6.545.200.000	358.516.819	6.903.716.819
Tài sản cố định hữu hình	-	-	-	128.906.601.912	128.906.601.912
Khấu hao	-	-	23.758.210.355	8.163.510.686	31.921.721.041



# Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 36. 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 Nhóm Công ty như sau: (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày:

	Đơn vị tính: VND			Loại trừ	Tổng cộng
	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ môi giới	Kinh doanh cho thuê BĐS và hoạt động liên quan khác		
<b>Doanh thu</b>					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	3.007.988.271.881	333.461.726.181	90.486.909.323	-	3.431.936.907.385
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	447.739.164.223	30.816.198.580	33.966.051.900	(512.521.414.703)	-
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>3.455.727.436.104</b>	<b>364.277.924.761</b>	<b>124.452.961.223</b>	<b>(512.521.414.703)</b>	<b>3.431.936.907.385</b>
<b>Kết quả</b>					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	250.212.482.596	177.744.367.871	(132.474.305)	-	427.824.376.162
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)					204.694.293.552
Lợi nhuận thuần trước thuế					632.518.669.714
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(179.551.411.982)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>					<b>452.967.257.732</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>					
Tài sản bộ phận	4.544.298.675.505	221.927.023.086	924.335.263.625	-	5.690.560.962.216
Tài sản không phân bổ (**)	-	-	-	1.139.080.497.159	1.139.080.497.159
<b>Tổng tài sản</b>	<b>4.544.298.675.505</b>	<b>221.927.023.086</b>	<b>924.335.263.625</b>	<b>1.139.080.497.159</b>	<b>6.829.641.459.375</b>
<b>Công nợ bộ phận</b>					
Công nợ không phân bổ (***)	1.100.377.970.062	50.579.615.093	175.107.976.710	-	1.326.065.561.865
<b>Tổng công nợ</b>	<b>1.100.377.970.062</b>	<b>50.579.615.093</b>	<b>175.107.976.710</b>	<b>2.510.776.130.858</b>	<b>2.510.776.130.858</b>
<b>Các thông tin bộ phận khác</b>					
Chi phí hình thành tài sản cố định	-	-	-	5.395.707.346	5.395.707.346
Tài sản cố định hữu hình	-	-	-	122.883.812.178	122.883.812.178
Khấu hao	-	-	-	10.284.781.165	10.284.781.165

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

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

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

*Các cam kết về đầu tư góp vốn*

*Đơn vị tính: VND*

STT	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		Cam kết góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
			Số tiền	%	
2	Công ty BT Hà Đông	350.000.000.000	175.000.000.000	50	123.097.113.903
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>175.000.000.000</b>		<b>123.097.113.903</b>

*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 31 tháng 12 năm 2020 ước tính là 72,3 ỷ 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 mặt bằng, thuê phương tiện vận chuyển theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

*Đơn vị tính: VND*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	14.548.809.340	8.560.249.661
Trên 1 – 5 năm	30.977.235.046	11.588.047.289
Trên 5 năm	39.789.392.090	37.612.026.868
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>85.315.436.476</b>	<b>57.760.323.818</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**37. 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 năm, 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>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	33.100.948.458	33.011.310.143
Trên 1 - 5 năm	114.825.179.028	96.247.376.576
Trên 5 năm	42.426.347.559	86.679.314.549
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>190.352.475.045</b>	<b>215.938.001.268</b>

*Các cam kết khác*

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

Theo Hợp đồng số 215/HĐHTĐT/2018/HQC-HP ký ngày 29 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp, Nhóm Công ty cam kết hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm Dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Phan Thiết 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 31 tháng 12 năm 2020, giá trị khoản tiền Nhóm Công ty còn cam kết có điều kiện thanh toán là 54 tỷ VND.

Theo Thỏa thuận hợp tác 203/2019/TTHT/HP-PA kí ngày 23 tháng 12 năm 2019 giữa Công ty TNHH Phúc Anh và Nhóm Công ty về việc hợp tác đầu tư xây dựng 11.409,6 m<sup>2</sup> đất ở đô thị thuộc dự án Công viên Fidel tại phường 1, phường 3 - thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị. Nhóm Công ty sẽ góp với tỷ lệ 50% trên tổng mức đầu tư dự kiến là 239 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty còn phải góp số tiền là 90,5 tỷ VND.

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

Theo Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 196/TTHTĐT/HP-TV ký ngày 27 tháng 11 năm 2015 và số 491/TTHTĐT/HP-TV ký ngày 11 tháng 12 năm 2018 giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp về góp vốn để nhận được khu đất hợp tác có hạ tầng với diện tích là 6.220,48 m<sup>2</sup> bao gồm 37 lô đất liền kề và biệt thự, tổng giá trị góp vốn mà Nhóm Công ty sẽ góp là 108,8 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty còn phải góp số tiền 1 tỷ VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**37. 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, tỉnh 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 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, tỉnh Phan Thiết, số tiền ký quỹ Nhóm Công ty còn phải thanh toán là 95 tỷ VND.

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

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

Trong quý một 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 của 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 Nhóm 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 này.



Tạ Thị Hoàn  
Người lập



Lê Hồng Sơn  
Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021