

**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.



Phạm Huy Thông



# **Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát**

Báo cáo tài chính riêng

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	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 60

# 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 là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong 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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### 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	Miễn nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2020
Ông Lê Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 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	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2020
Ông Đỗ Quý Thành	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 4 tháng 5 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 của Công ty 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 riêng của 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất").

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Phạm Huy Thông  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 61436479/21893543

## **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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (“Công ty”) được lập ngày 24 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 60, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính 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 riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

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



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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
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>2.252.661.613.459</b>	<b>2.677.168.511.418</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>219.494.564.653</b>	<b>354.796.374.936</b>
111	1. Tiền		219.494.564.653	301.499.360.614
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	53.297.014.322
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>262.469.803.286</b>	<b>198.860.589.235</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		262.469.803.286	198.860.589.235
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>906.589.869.407</b>	<b>830.423.010.527</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	145.985.507.203	393.286.729.758
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	33.637.894.131	89.963.890.638
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	765.461.148.074	377.172.390.131
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(38.494.680.001)	(30.000.000.000)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>859.421.044.010</b>	<b>1.271.950.298.071</b>
141	1. Hàng tồn kho		859.421.044.010	1.271.950.298.071
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>11</b>	<b>4.686.332.103</b>	<b>21.138.238.649</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		4.686.332.103	21.138.238.649

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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>4.905.874.693.954</b>	<b>4.362.152.393.470</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>8</b>	<b>439.437.704.998</b>	<b>89.794.065.276</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		439.437.704.998	89.794.065.276
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>3.618.448.392</b>	<b>6.142.909.202</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	3.618.448.392	6.142.909.202
222	Nguyên giá		14.203.163.331	18.270.045.745
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.584.714.939)	(12.127.136.543)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		30.000.000	30.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(30.000.000)	(30.000.000)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>596.812.190.873</b>	<b>437.796.188.156</b>
231	1. Nguyên giá		618.567.293.299	449.479.257.381
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(21.755.102.426)	(11.683.069.225)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>8.535.193.753</b>	<b>6.698.994.270</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		8.535.193.753	6.698.994.270
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>3.510.127.420.467</b>	<b>3.322.751.033.300</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	3.184.599.534.370	2.805.599.534.370
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.2	51.902.886.097	402.071.498.930
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	273.625.000.000	115.080.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>347.343.735.471</b>	<b>498.969.203.266</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	13.343.735.471	12.819.203.266
268	2. Tài sản dài hạn khác	12	334.000.000.000	486.150.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.158.536.307.413</b>	<b>7.039.320.904.888</b>



Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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>4.005.854.501.080</b>	<b>4.199.663.464.264</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.043.868.574.148</b>	<b>2.665.630.075.094</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	299.031.702.810	390.707.885.365
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	56.460.781.089	293.857.841.888
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	57.019.937.516	158.616.452.333
314	4. Phải trả người lao động		2.394.643.232	3.578.732.192
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	127.943.278.699	304.264.838.314
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	10.627.914.482	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	281.177.606.066	624.626.590.956
320	8. Vay ngắn hạn	23	1.178.167.594.694	868.859.569.211
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	31.045.115.560	21.118.164.835
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.961.985.926.932</b>	<b>1.534.033.389.170</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	22	1.145.234.129.871	391.834.574.677
338	2. Vay dài hạn	23	816.751.797.061	1.142.198.814.493
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.152.681.806.333</b>	<b>2.839.657.440.624</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>25</b>	<b>3.152.681.806.333</b>	<b>2.839.657.440.624</b>
411	1. Vốn cổ phần		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
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		446.749.186.333	778.707.590.624
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		114.576.197.399	479.312.538.547
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		332.172.988.934	299.395.052.077
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.158.536.307.413</b>	<b>7.039.320.904.888</b>

Tạ Thị Hoàn  
Người lập

Lê Hồng Sơn  
Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2021

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
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	26.1	800.567.762.205	3.522.160.952.173
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	800.567.762.205	3.522.160.952.173
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(640.035.042.777)	(3.149.071.046.562)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		160.532.719.428	373.089.905.611
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	540.954.054.085	411.103.573.034
22	7. Chi phí tài chính	28	(216.800.581.571)	(130.763.137.154)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(200.605.472.802)	(114.148.746.847)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(33.705.376.154)	(94.082.806.517)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(79.577.651.982)	(108.252.928.491)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		371.403.163.806	451.094.606.483
31	11. Thu nhập khác	30	26.100.480.074	2.312.870.314
32	12. Chi phí khác	30	(9.576.485.900)	(3.150.778.307)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác	30	16.523.994.174	(837.907.993)
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		387.927.157.980	450.256.698.490
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	(49.720.800.591)	(143.924.976.413)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		338.206.357.389	306.331.722.077

Tạ Thị Hoàn  
Người lập

Lê Hồng Sơn  
Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2021



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
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>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>387.927.157.980</b>	<b>450.256.698.490</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	13,14	12.596.494.011	8.006.916.758
03	Các khoản dự phòng	9	8.494.680.001	30.000.000.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(541.254.054.085)	(411.103.573.034)
06	Chi phí lãi vay	28	216.800.581.571	130.763.137.154
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>84.564.859.478</b>	<b>207.923.179.368</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(233.741.988.955)	805.811.317.789
10	Giảm hàng tồn kho		271.031.401.726	2.082.170.140.455
11	Giảm các khoản phải trả		(777.756.189.250)	(635.522.626.450)
12	Giảm chi phí trả trước		15.282.616.479	27.418.463.016
14	Tiền lãi vay đã trả		(211.810.154.759)	(223.121.076.899)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp			
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	19	(110.211.192.224)	(110.441.228.731)
		24	(15.255.040.955)	(2.379.400.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(977.895.688.460)</b>	<b>2.151.858.768.548</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		(25.649.814.581)	(87.523.130.704)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		280.000.000	-
23	Tiền chi cho vay		(52.962.938.866)	(198.860.589.235)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	45.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.277.991.495.525)	(2.158.770.672.774)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.142.524.200.000	430.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		88.917.027.867	6.872.034.342
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>875.116.978.895</b>	<b>(1.963.282.358.371)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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>			
33	Tiền thu từ đi vay		986.429.410.945	711.304.813.047
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.018.952.511.663)	(955.126.951.156)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(32.523.100.718)	(243.822.138.109)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(135.301.810.283)	(55.245.727.932)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		354.796.374.936	410.042.102.868
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	219.494.564.653	354.796.374.936

Tạ Thị Hoàn  
Người lập

Lê Hồng Sơn  
Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông  
Phó Tổng giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

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

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

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



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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 7 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con này như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
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 Đô thị mới 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 Đô thị mới 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 Đô thị mới 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 Đô thị mới 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 Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ quản lý bất động sản

(\*) Vào ngày 20 tháng 10 năm 2020, Công ty Châu Sơn chuyển đổi hình thức doanh nghiệp từ công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên sang công ty cổ phần.

(\*\*) Vào ngày 11 tháng 9 năm 2020, Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Phú Yên được đổi tên thành Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Ruby.

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

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

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

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

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
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 tư vấn đầu tư



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

**1. THÔNG TIN VỀ 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, 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 17.2.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 17.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (“báo cáo tài chính hợp nhất”).

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

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) và được lập 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 riêng 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**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 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 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 riêng 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.

*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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 (tiếp theo)*

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.

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 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 riêng.

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**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 riêng khi phát sinh.

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

**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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 (tiếp theo)

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

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

#### 3.6 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng.

Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

#### 3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Máy móc, thiết bị	3 – 15 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 7 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

#### 3.8 Bất động sản đầu tư

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 (tiếp theo)**

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

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

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao 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 riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán bất động sản, thuê thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng tại các dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí sửa chữa lớn, chi phí thuê mặt bằng, chi phí bảo trì phần mềm với giá trị lớn và các chi phí phát sinh khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

*Đầu tư vào liên doanh*

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 dự phòng

##### *Dự phòng chung*

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

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

#### 3.14 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 các 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.

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

##### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

#### 3.15 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

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

#### 3.16 Ghi nhận doanh thu

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



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

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

##### *Doanh thu bán hàng*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

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

#### 3.17 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

**3.17 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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 Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- ▶ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

**3.17 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

**3.18 Thông tin theo bộ phận**

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

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

**3.19 Các bên liên quan**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Công ty nắm 100% vốn chủ sở hữu. Trong năm 2020, Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 Công ty nắm 100% vốn chủ sở hữu. Trong năm 2020, Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 Công ty nắm 100% vốn chủ sở hữu. Trong năm 2020, Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 trong đó Công ty nắm 100% tỷ lệ sở hữu. Trong năm 2020, Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 RIÊNG (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 Công ty Châu Sơn***

Vào ngày 16 tháng 9 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 100% vốn góp trong Công ty Châu Sơn cho Công ty Ruby, một công ty con, với giá phí chuyển nhượng là 1.000 tỷ VND, theo đó, Công ty Châu Sơn trở thành công ty con gián tiếp của Công ty.

***Chuyển nhượng Công ty IWG***

Vào ngày 8 tháng 10 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 252.000 cổ phần, tương ứng 50,5% vốn điều lệ trong Công ty IWG cho Công ty Châu Sơn, một công ty con, với giá phí chuyển nhượng là 2,5 tỷ VND, theo đó, Công ty IWG trở thành công ty con gián tiếp của Công ty.

***Chuyển nhượng Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát***

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 14,2 triệu 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 Công ty trong Công ty này từ 95,78% xuống còn 75,78%.

**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 Công ty. 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 RIÊNG (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**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	2.939.322.815	1.200.490.142
Tiền gửi ngân hàng	216.555.241.838	300.298.870.472
Các khoản tương đương tiền	-	53.297.014.322
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>219.494.564.653</u></b>	<b><u>354.796.374.936</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Trả cổ tức bằng phát hành cổ phiếu trong kỳ	644.982.770.000	-

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	262.469.803.286	262.469.803.286	198.860.589.235	198.860.589.235
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>262.469.803.286</u></b>	<b><u>262.469.803.286</u></b>	<b><u>198.860.589.235</u></b>	<b><u>198.860.589.235</u></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 12 tháng với lãi suất từ 4,9%/năm đến 6,3%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 6,4%/năm 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 để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Hội Sở Chính theo Hợp đồng vay số 0907-2020-HDTC1-BVB005 (*Thuyết minh số 23*).

Hợp đồng tiền gửi với giá trị 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 hoạt động chuyển nhượng bất động sản	114.568.285.102	258.070.568.480
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	30.000.000.000	130.000.000.000
Phải thu từ hoạt động cho thuê	1.417.222.101	5.216.161.278
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>145.985.507.203</b>	<b>393.286.729.758</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	145.630.909.478	373.196.653.879
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	354.597.725	20.090.075.879
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 An Thịnh</i>	-	100.000.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi ( <i>Thuyết minh số 9</i> )	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)

Vào ngày 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 Công ty (*Thuyết minh số 23*).

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	33.637.894.131	89.935.370.638
- 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
- Các khoản trả trước khác	17.225.880.080	50.652.621.423
Trả trước cho các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	-	28.520.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.637.894.131</b>	<b>89.963.890.638</b>
Dự phòng phải thu khó đòi ( <i>Thuyết minh số 9</i> )	(8.494.680.001)	-



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

**8. PHẢI THU KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác và biên bản thỏa thuận (i)	349.839.888.358	360.000.000.000
Phải thu theo biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc hợp tác đầu tư (ii)	349.300.000.000	-
Tạm ứng	49.944.826.912	301.482.439
Phải thu ngắn hạn khác	16.376.432.804	16.870.907.692
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>765.461.148.074</b>	<b>377.172.390.131</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác ngắn hạn của các bên khác</i>	<i>764.038.269.181</i>	<i>360.816.924.433</i>
<i>Phải thu khác ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>1.422.878.893</i>	<i>16.355.465.698</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	-	-
<b>Dài hạn:</b>		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	341.091.689.634	60.362.336.276
Ký quỹ thực hiện dự án (iv)	98.346.015.364	29.431.729.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>439.437.704.998</b>	<b>89.794.065.276</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác dài hạn của đối tác doanh nghiệp</i>	<i>98.346.015.364</i>	<i>89.794.065.276</i>
<i>Phải thu khác dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>341.091.689.634</i>	<i>-</i>
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	-	-
(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm:		
▶ Khoản đặt cọc 320 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng mặt bằng để đầu tư kinh doanh bất động sản; và		
▶ Khoản góp vốn 29,84 tỷ VND theo biên bản thỏa thuận giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích góp vốn thực hiện một dự án bất động sản tiềm năng.		
(ii) Đây là khoản phải thu từ việc thanh lý hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp khác.		
(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm:		
▶ Khoản đặt cọc 197 tỷ VND cho một bên liên quan cho mục đích đầu tư, góp vốn đầu tư, xây dựng, và triển khai thực hiện dự án Khu đô thị Mỹ Hưng – Cienco 5, xã Mỹ Hưng, Tam Hưng, Cự Khê và Bình Minh, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội; và		
▶ Khoản góp vốn 144,09 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một công ty con cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành một dự án bất động sản tiềm năng.		

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

**8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

(iv) 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 Công ty với một cá nhân và một đối tác doanh nghiệp liên quan tới hạng mục Trường học và Khu thể thao của Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

**9. 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	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
- Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân số 1	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Tổng giá trị các khoản tạm ứng không có khả năng thu hồi	8.494.680.001	-	-	-
- Một đối tác doanh nghiệp	1.750.000.000	-	-	-
- Một đối tác doanh nghiệp	1.639.000.000	-	-	-
- Một đối tác doanh nghiệp	1.530.000.000	-	-	-
- Các khoản tạm ứng quá hạn khác	3.575.680.001	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>38.494.680.001</b>	<b>-</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>-</b>

**10. 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 đã hoàn thành	429.981.249.369	-	1.155.666.513.800	-
Bất động sản để bán đang xây dựng	429.439.794.641	-	115.283.689.417	-
Hàng tồn kho khác	-	-	1.000.094.854	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>859.421.044.010</b>	<b>-</b>	<b>1.271.950.298.071</b>	<b>-</b>

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

**10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, một số tài sản là hàng tồn kho của Dự án Tuy Hòa – Phú Yên, tỉnh Phú Yên đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Bảo Việt – Chi nhánh Sở giao dịch (*Thuyết minh số 23*).

Ngoài ra, một số tài sản là hàng tồn kho của 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 một công ty con.

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	1.903.505.213	17.619.099.763
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.686.332.103</b>	<b>21.138.238.649</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa lớn	6.323.016.707	8.946.482.991
Chi phí thuê mặt bằng	5.468.088.158	-
Chi phí bảo trì phần mềm trả trước	957.499.996	2.234.166.665
Công cụ, dụng cụ	595.130.610	1.638.553.610
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.343.735.471</b>	<b>12.819.203.266</b>

**12. 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 từ các đối tác khác</i>	334.000.000.000	486.150.000.000
<i>Đặt cọc từ các bên liên quan</i>	-	-

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm khoản đặt cọc 334 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư vào Dự án Trung tâm Dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.



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

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	284.918.181	14.932.974.546	3.052.153.018	18.270.045.745
Thanh lý	-	(3.070.978.182)	(995.904.232)	(4.066.882.414)
Số cuối năm	284.918.181	11.861.996.364	2.056.248.786	14.203.163.331
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết	284.918.181	-	488.191.828	773.110.009
<b>Hao mòn lũy kế:</b>				
Số đầu năm	(284.918.181)	(9.840.727.870)	(2.001.490.492)	(12.127.136.543)
Khấu hao trong năm	-	(1.976.999.388)	(547.461.422)	(2.524.460.810)
Thanh lý	-	3.070.978.182	995.904.232	4.066.882.414
Số cuối năm	(284.918.181)	(8.746.749.076)	(1.553.047.682)	(10.584.714.939)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	-	5.092.246.676	1.050.662.526	6.142.909.202
Số cuối năm	-	3.115.247.288	503.201.104	3.618.448.392

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

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	39.962.576.610	355.050.180.891	54.466.499.880	449.479.257.381
Tăng trong kỳ	17.506.192.743	147.046.099.784	9.244.897.216	173.797.189.743
Giảm khác	(465.465.179)	(4.117.687.407)	(126.001.239)	(4.709.153.825)
Số cuối năm	<u>57.003.304.174</u>	<u>497.978.593.268</u>	<u>63.585.395.857</u>	<u>618.567.293.299</u>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết	-	-	-	-
<b>Hao mòn lũy kế:</b>				
Số đầu năm	(647.634.029)	(7.735.887.690)	(3.299.547.506)	(11.683.069.225)
Khấu hao trong năm	(873.866.396)	(8.107.330.508)	(2.031.830.724)	(11.013.027.628)
Giảm khác	52.162.664	623.074.901	265.756.862	940.994.427
Số cuối năm	<u>(1.469.337.761)</u>	<u>(15.220.143.297)</u>	<u>(5.065.621.368)</u>	<u>(21.755.102.426)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	<u>39.314.942.581</u>	<u>347.314.293.201</u>	<u>51.166.952.374</u>	<u>437.796.188.156</u>
Số cuối năm	<u>55.533.966.413</u>	<u>482.758.449.971</u>	<u>58.519.774.489</u>	<u>596.812.190.873</u>

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các sản thương mại thuộc các dự án bất động sản của Công ty. Trong đó, một số bất động sản đầu tư đang được làm tài sản đảm bảo một khoản trái phiếu của Công ty tại các ngân hàng TMCP (*Thuyết minh số 23*).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 đánh giá.

**15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 13,4 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, tỉnh Phú Yên và Dự án Đề Thám – Cao Bằng của 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 của Công ty. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Công ty.

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Tây Nam – An Khánh	2.710.530.145	2.710.530.145
Dự án An Bình Cần Thơ	4.495.952.524	3.193.282.328
Các dự án khác	1.328.711.084	795.181.797
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.535.193.753</u></b>	<b><u>6.698.994.270</u></b>

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

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

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh	Số cuối năm			Số đầu năm			
	Giá gốc	Dự	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự	Giá trị ghi sổ	
		phòng			phòng		
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>17.1</b>	<b>3.184.599.534.370</b>	-	<b>3.184.599.534.370</b>	<b>2.805.599.534.370</b>	-	<b>2.805.599.534.370</b>
- Công ty Ruby		1.000.500.000.000	-	1.000.500.000.000	-	-	-
- Công ty Hải Phát – Bình Thuận (*)		750.000.000.000	-	750.000.000.000	600.000.000.000	-	600.000.000.000
- Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát		538.000.000.000	-	538.000.000.000	680.000.000.000	-	680.000.000.000
- Công ty HPH Nha Trang		525.499.534.370	-	525.499.534.370	525.499.534.370	-	525.499.534.370
- Công ty Heritage		250.000.000.000	-	250.000.000.000	-	-	-
- Công ty Sapphire		120.000.000.000	-	120.000.000.000	-	-	-
- Công ty Topaz		300.000.000	-	300.000.000	-	-	-
- Công ty Diamond IC		300.000.000	-	300.000.000	-	-	-
- Công ty Châu Sơn		-	-	-	1.000.000.000.000	-	1.000.000.000.000
- Công ty IWG		-	-	-	100.000.000	-	100.000.000
<b>Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>17.2</b>	<b>51.902.886.097</b>	-	<b>51.902.886.097</b>	<b>402.071.498.930</b>	-	<b>402.071.498.930</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")		-	-	-	300.245.220.000	-	300.245.220.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á ("Công ty Đại Đông Á")		-	-	-	55.750.000.000	-	55.750.000.000
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>17.3</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>
- Cienco 5		113.545.000.000	-	113.545.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô ("Công ty Hải Phát Thủ Đô")		160.080.000.000	-	160.080.000.000	110.080.000.000	-	110.080.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Đường sắt		-	-	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.510.127.420.467</b>	-	<b>3.510.127.420.467</b>	<b>3.322.751.033.300</b>	-	<b>3.322.751.033.300</b>



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

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

(\*) Công ty Hải Phát - Bình Thuận đã tăng vốn điều lệ từ 600 tỷ VND lên 750 tỷ VND theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần thứ nhất vào ngày 3 tháng 9 năm 2020. Theo đó, Công ty đã góp thêm 150 tỷ VND vào Công ty Hải Phát - Bình Thuận.

Do chưa có đủ thông tin cần thiết, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

**17.1 Đầu tư vào công ty con**

Tên đơn vị	Tỷ lệ sở hữu đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Châu Sơn (i)	-	100
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát (ii)	75,78	95,78
Công ty Hải Phát – Bình Thuận	100	100
Công ty HPH Nha Trang	78	78
Công ty IWG (iii)	-	50,5
Công ty Ruby	100	-
Công ty Heritage	100	-
Công ty Sapphire (iv)	100	-
Công ty Topaz (iv)	100	-
Công ty Diamond IC (iv)	100	-

(i) Vào ngày 16 tháng 9 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Châu Sơn cho Công ty Ruby với giá phí chuyển nhượng là 1.000 tỷ VND, theo đó Công ty Châu Sơn đã trở thành công ty con gián tiếp của Công ty. Theo đó, Công ty không còn tỷ lệ sở hữu tại công ty Châu Sơn.

(ii) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 14.200.000 cổ phần, tương ứng với 20% tỷ lệ sở hữu tại Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát cho một đối tác doanh nghiệp với giá phí chuyển nhượng là 312,4 tỷ VND (Thuyết minh số 26.2).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, một phần vốn góp của Công ty vào Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát đang được công ty con này sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của công ty tại ngân hàng.

(iii) Vào ngày 8 tháng 10 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty IWG cho Công ty Châu Sơn với giá phí chuyển nhượng là 2,5 tỷ VND, theo đó Công ty IWG đã trở thành công ty con gián tiếp của Công ty.

(iv) Trong năm, Công ty đã thành lập và hoàn tất việc góp vốn điều lệ vào Công ty Sapphire. Ngoài ra, Công ty đã thành lập và đang trong quá trình hoàn tất việc góp vốn điều lệ vào Công ty Công ty Topaz và Công ty Diamond IC như trình bày ở Thuyết minh số 4.

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

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

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

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

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
Cienco 5 (i)	-	16.980.520	-	38,68%
Công ty Đại Đông Á (ii)	-	560.000	-	35%
Công ty TNHH BT Hà Đông (*)	(*)	(*)	50%	50%

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

(i) Vào ngày 31 tháng 5 năm 2020, Công ty đã chuyển toàn bộ 10.176.000 cổ phần, tương ứng với 23,18% tỷ lệ sở hữu tại Cienco 5 mà Công ty nhận ủy thác đầu tư theo Hợp đồng 342/2015/HĐ - UQ cho Công ty Hải Phát Thủ Đức. Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Cienco 5 giảm xuống 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, 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 26.2).

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

Tên đơn vị	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Hải Phát Thủ Đức	16.008.000	11.008.000	17,79	13,76
Cienco 5	8.354.500	-	15,50	-
Công ty Đường sắt (i)	-	500.000	-	10,00

(i) Vào ngày 25 tháng 3 năm 2020, 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 Công ty Hải Phát Thủ Đức và Cienco 5 đang được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một công ty là bên liên quan.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN

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

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

#### 18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Phải trả cho người bán	291.199.732.122	291.199.732.122	364.223.219.876	364.223.219.876
- Công ty Cổ phần Thiết bị An toàn Việt	18.617.750.542	18.617.750.542	16.921.772.315	16.921.772.315
- Công ty Cổ phần Xây dựng HP Thăng Long	24.159.820.996	24.159.820.996	13.536.091.743	13.536.091.743
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Sông Hồng	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910
- Phải trả khác	224.929.044.674	224.929.044.674	310.272.239.908	310.272.239.908
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	7.831.970.688	7.831.970.688	26.484.665.489	26.484.665.489
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>299.031.702.810</b>	<b>299.031.702.810</b>	<b>390.707.885.365</b>	<b>390.707.885.365</b>

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

Đây 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 Lâm, Dự án Khu đô thị mới Phú Lương và một số dự án khác của Công ty.

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp/cán trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
	Thuế giá trị gia tăng	41.826.045.665	62.621.311.905	103.944.140.587
Thuế thu nhập doanh nghiệp	116.121.195.241	48.984.488.595	110.211.192.224	54.894.491.612
Thuế thu nhập cá nhân	669.211.427	9.757.838.200	8.804.820.706	1.622.228.921
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	-	6.246.877.593	6.246.877.593	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>158.616.452.333</b>	<b>127.610.516.293</b>	<b>229.207.031.110</b>	<b>57.019.937.516</b>



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

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	46.208.431.283	210.227.447.173
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	20.456.475.133	34.185.316.964
Trích trước chi phí lãi vay	15.314.192.670	24.513.036.062
Trích trước chi phí xây dựng	45.638.659.218	34.928.883.750
Trích trước các chi phí khác	325.520.395	410.154.365
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>127.943.278.699</u></b>	<b><u>304.264.838.314</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>127.289.932.366</i>	<i>304.264.838.314</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>653.346.333</i>	<i>-</i>

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

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản tiền thuê nhận trước từ khách hàng theo các hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

**22. 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>		
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i)	173.164.495.979	472.345.906.014
Quỹ bảo trì căn hộ (ii)	77.292.156.017	86.041.266.928
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	10.291.907.000	9.895.443.166
Thu hộ phải trả	-	24.741.675.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	20.429.047.070	31.602.299.848
	<b><u>281.177.606.066</u></b>	<b><u>624.626.590.956</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>95.698.092.256</i>	<i>152.280.684.942</i>
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>185.479.513.810</i>	<i>472.345.906.014</i>
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả theo hợp đồng ủy thác đầu tư (iii)	-	202.200.220.000
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư (iv)	923.000.000.000	-
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn(v)	176.991.281.269	149.275.754.677
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	45.242.848.602	40.358.600.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.145.234.129.871</u></b>	<b><u>391.834.574.677</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác</i>	<i>222.234.129.871</i>	<i>189.634.354.677</i>
<i>Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>923.000.000.000</i>	<i>202.200.220.000</i>

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

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

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty với các công ty con bao gồm Công ty HPH Nha Trang, Công ty Hải Phát - Bình Thuận, Công ty Châu Sơn, Công ty Heritage, Công ty Sapphire và Công ty Ruby.
- (ii) Đây là kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà.
- (iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là khoản phải trả về ủy thác đầu tư 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 (xem Thuyết minh số 17.2).
- (iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là khoản phải trả về hợp tác đầu tư, xây dựng, triển khai khai thác kinh doanh và quản lý vận hành một số dự án bất động sản của Công ty với các công ty con bao gồm Công ty Châu Sơn theo Hợp đồng số 138/2020/HP-CS và 148/2020/HP-CS, Công ty Heritage theo Hợp đồng số 132/2020/HP-HTVN và Công ty Hải Phát - Bình Thuận theo Hợp đồng số 143/2020/HP-HPBT.
- (v) 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.

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

**23. VAY**

*Đơn vị tính: VND*

	Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay ngân hàng	23.1	183.570.992.059	183.570.992.059	282.247.934.630	196.435.911.663	269.383.015.026	269.383.015.026
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	23.1	92.659.911.111	92.659.911.111	38.419.927.047	87.200.000.000	43.879.838.158	43.879.838.158
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	23.2	592.628.666.041	592.628.666.041	1.007.592.675.469	735.316.600.000	864.904.741.510	864.904.741.510
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>868.859.569.211</b>	<b>868.859.569.211</b>	<b>1.328.260.537.146</b>	<b>1.018.952.511.663</b>	<b>1.178.167.594.694</b>	<b>1.178.167.594.694</b>
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay ngân hàng	23.1	45.479.288.889	45.479.288.889	114.681.476.315	38.419.927.047	121.740.838.157	121.740.838.157
Trái phiếu	23.2	1.096.719.525.604	1.096.719.525.604	603.918.987.403	1.005.627.554.103	695.010.958.904	695.010.958.904
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.142.198.814.493</b>	<b>1.142.198.814.493</b>	<b>718.600.463.718</b>	<b>1.044.047.481.150</b>	<b>816.751.797.061</b>	<b>816.751.797.061</b>



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

**23. VAY** (tiếp theo)

**23.1 Vay ngân hàng**

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
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)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>269.383.015.026</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 – Chi nhánh Sở Giao dịch với tổng trị giá là 240,4 tỷ VND, có kỳ hạn 1 năm với lãi suất là 5,4%/năm (Thuyết minh số 6).
- (ii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là quyền sử dụng đất của sản thương mại thuộc Dự án The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội của một công ty con gián tiếp.

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

**23. VAY** (tiếp theo)

**23.1 Vay ngân hàng** (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
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 19 tháng 12 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất tại 31 tháng 12 năm 2020 là 8,76% - 10,96%/năm.	(iii)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	43.879.838.158			
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 22 tháng 12 năm 2025. Lãi vay trả 3 tháng/lần.	Lãi suất cho vay tại thời điểm vay là 9,5%. Lãi suất cho vay thay đổi được xác định bằng trần lãi suất huy động kỳ hạn trên 12 tháng trả lãi sau bằng đồng VN (có tính đến dự 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.	(iv)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	-			
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Cao Bằng	23.358.300.000			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	-			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>165.620.676.315</b>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn</i>	121.740.838.157			
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	43.879.838.158			

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

(iv) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một số 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 một công ty con gián tiếp và một công ty là bên liên quan.

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

**23. VAY (tiếp theo)**

**23.2 Trái phiếu phát hành**

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

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Ngân hàng TNHH Indovina <i>Trong đó:</i> <i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	500.000.000.000 200.000.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn cho từng khoản giải ngân là ngày 1 tháng 12 năm 2021 và ngày 1 tháng 12 năm 2022. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	8,8%	(v)
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB <i>Trong đó:</i> <i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	4.683.400.000 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%	(vi)
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest <i>Trong đó:</i> <i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	298.678.796.719 298.678.796.719	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%	(vii)
Công ty Cổ phần chứng khoán Dầu Khí <i>Trong đó:</i> <i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	163.385.148.307 163.385.148.307	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 28 tháng 5 năm 2021. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	11%	(viii)
Công ty Cổ phần chứng khoán MB <i>Trong đó:</i> <i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	198.157.396.484 198.157.396.484	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 26 tháng 12 năm 2021. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	11%	(ix)
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%	(x)
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%	(xi)
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%	(xii)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.559.915.700.414</b>			
<i>Trong đó:</i> <i>Trái phiếu dài hạn</i>	695.010.958.904			
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	864.904.741.510			
<i>Gốc trái phiếu</i>	1.571.000.000.000			
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	11.084.299.586			



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

**23. VAY (tiếp theo)**

**23.2 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)**

- (v) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu bởi một cá nhân và giá trị diện tích tầng thương mại thuộc Dự án The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội của một công ty con, diện tích thương mại thuộc dự án The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và một số căn hộ, sàn thương mại thuộc Dự án Tân Tây Đô, xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.
- (vi) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân.
- (vii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này là một số căn biệt thự của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội của các cá nhân và một số sàn thương mại của tòa nhà The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội của một công ty con gián tiếp.
- (viii) 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 một công ty con gián tiếp và biệt thự của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội của một cá nhân.
- (ix) 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 một công ty con gián tiếp; cổ phiếu của Công ty của các cá nhân; quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán Roman và Phú Lương đã ký; quyền tài sản phát sinh từ các tài sản sản chưa bán thuộc quyền sở hữu của Công ty.
- (x) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân.
- (xi) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân.
- (xii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân.

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

**24. QUỸ KHEN THƯỜNG PHÚC LỢI**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Số đầu năm</b>		
Trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 25)	21.118.164.835	11.556.448.704
Chi trong năm	19.148.623.225	11.941.116.131
	(9.221.672.500)	(2.379.400.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>31.045.115.560</b>	<b>21.118.164.835</b>

**25. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Vốn cổ phần</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Năm trước</b>				
Số đầu năm	1.999.963.050.000	60.986.800.000	492.185.889.678	2.553.135.739.678
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	306.331.722.077	306.331.722.077
- Trích quỹ phúc lợi	-	-	(11.941.116.131)	(11.941.116.131)
- Thù lao HĐQT	-	-	(7.868.905.000)	(7.868.905.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.999.963.050.000</b>	<b>60.986.800.000</b>	<b>778.707.590.624</b>	<b>2.839.657.440.624</b>
<b>Năm nay</b>				
Số đầu năm	1.999.963.050.000	60.986.800.000	778.707.590.624	2.839.657.440.624
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	338.206.357.389	338.206.357.389
- Trích quỹ phúc lợi (*)	-	-	(19.148.623.225)	(19.148.623.225)
- Cổ tức bằng cổ phiếu	644.982.770.000	-	(644.982.770.000)	-
- Thù lao HĐQT (*)	-	-	(6.033.368.455)	(6.033.368.455)
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.644.945.820.000</b>	<b>60.986.800.000</b>	<b>446.749.186.333</b>	<b>3.152.681.806.333</b>

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

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

**25. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	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>

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

Đơn vị tính: VND

Vốn đã góp của chủ sở hữu	Năm nay	Năm trước
	Số đầu năm	1.999.963.050.000
Tăng từ chia cổ tức bằng cổ phiếu	644.982.770.000	-
Số cuối năm	2.644.945.820.000	1.999.963.050.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>644.982.770.000</b>	<b>-</b>

**25.4 Cổ tức**

Đơn vị tính: VND

Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	Năm nay	Năm trước
	Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	644.982.770.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2018: 29.999.201 cổ phiếu/199.996.305 cổ phiếu hiện hữu (2017: 0 cổ phiếu/199.996.305 cổ phiếu hiện hữu)	299.992.010.000	-
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)	344.990.760.000	-
Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>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</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi	-	-



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

**25. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**25.4 Cổ tức (tiếp theo)**

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 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 16 cấp ngày 20 tháng 10 năm 2020.

**25.5 Cổ phiếu phổ thông**

	<i>Số lượng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>264.494.582</b>	<b>199.996.305</b>
<b>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).

**26. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>800.567.762.205</b>	<b>3.522.160.952.173</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>763.446.465.723</i>	<i>3.455.727.436.104</i>
<i>Doanh thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác</i>	<i>37.121.296.482</i>	<i>66.433.516.069</i>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>800.567.762.205</b>	<b>3.522.160.952.173</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	<i>792.919.237.587</i>	<i>2.980.441.496.383</i>
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>7.648.524.618</i>	<i>541.719.455.790</i>

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

**26. DOANH THU (tiếp theo)**

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần và chuyển nhượng vốn góp hợp tác đầu tư (i)	295.099.200.000	404.231.538.692
Cổ tức, lợi nhuận được chia (ii)	228.331.856.897	-
Lãi tiền gửi	17.522.997.188	6.872.034.342
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>540.954.054.085</u></b>	<b><u>411.103.573.034</u></b>

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

- Khoản lãi 170,4 tỷ VND phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng 20% cổ phần trong Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát cho một đối tác doanh nghiệp theo Hợp đồng số 165/2020/HĐCN ngày 15 tháng 12 năm 2020.
- 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.

(ii) Bao gồm các khoản lợi nhuận được chia từ các công ty con trong năm.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	594.508.305.703	3.099.733.485.549
Giá vốn từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	45.526.737.074	49.337.561.013
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>640.035.042.777</u></b>	<b><u>3.149.071.046.562</u></b>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay, lãi từ dòng tiền quản lý tập trung	200.605.472.802	114.148.746.847
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	16.195.108.769	16.614.390.307
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>216.800.581.571</u></b>	<b><u>130.763.137.154</u></b>

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

**29. 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 môi giới	29.951.955.930	86.016.440.714
- Chi phí quảng cáo, khuyến mại	538.996.705	4.470.164.089
- Chi phí nhân viên	3.194.021.977	3.573.245.550
- Chi phí bán hàng khác	20.401.542	22.956.164
	<b>33.705.376.154</b>	<b>94.082.806.517</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí nhân viên	35.377.496.849	41.002.743.658
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.719.993.810	24.752.961.576
- Trích lập dự phòng	8.494.680.001	30.000.000.000
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	9.985.481.322	12.497.223.257
	<b>79.577.651.982</b>	<b>108.252.928.491</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>113.283.028.135</b>	<b>202.335.735.008</b>

**30. 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>26.100.480.074</b>	<b>2.312.870.314</b>
Thu nhập từ cho thuê	13.480.235.746	-
Thu nhập từ bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	2.907.905.466	2.164.402.277
Thu nhập từ các khoản công nợ	9.327.805.985	-
Thu nhập khác	384.532.877	148.468.037
<b>Chi phí khác</b>	<b>9.576.485.900</b>	<b>3.150.778.307</b>
Tiền chậm nộp thuế	6.040.460.317	2.010.891.844
Phạt thanh lý hợp đồng	2.139.502.792	-
Chi phí khác	1.396.522.791	1.139.886.463
<b>LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN</b>	<b>16.523.994.174</b>	<b>(837.907.993)</b>

**31. 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	516.086.198.304	995.795.492.916
Chi phí dịch vụ mua ngoài	90.681.333.251	159.899.550.655
Chi phí nhận công	38.571.518.826	44.575.989.208
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	12.596.494.011	8.006.916.758
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.472.122.294	2.746.819.465
Chi phí khác	15.488.296.828	36.444.019.935
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>674.895.963.514</b>	<b>1.247.468.788.937</b>



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

### 32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm 2019: 20%), ngoại trừ thu nhập từ hoạt động kinh doanh thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm được hưởng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10% cho việc thực hiện dự án đầu tư – kinh doanh nhà ở xã hội.

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

#### 32.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	48.434.105.153	143.924.976.413
Thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.286.695.438	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49.720.800.591</b>	<b>143.924.976.413</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>387.927.157.980</b>	<b>450.256.698.490</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	77.585.431.596	90.051.339.698
<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 của Nghị định 132/2020/NĐ-CP (*)	2.591.567.116	-
Các khoản phạt và chi phí khấu hao không được khấu trừ	1.520.856.939	1.070.787.421
Cổ tức được chia	(45.666.371.379)	-
Lợi nhuận năm nay đã được tính thuế trong năm trước	(2.853.712.794)	-
Chi phí thuế TNDN trích thiếu trong năm trước	1.286.695.438	-
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau	(1.397.068.586)	3.214.843.939
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>49.720.800.591</b>	<b>143.924.976.413</b>

(\*) 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, Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN trong năm tài chính 2020 sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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, 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 khả năng khấu trừ trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn	150.000.000.000	600.000.000.000
		Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	157.100.000.000	593.500.000.000
		Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	6.089.960.334	-
		Bù trừ công nợ	850.576.417	-
		Chuyển tiền từ thỏa thuận quản lý vốn tập trung sang hợp tác đầu tư	500.000.000.000	-
		Trả tiền quản lý vốn tập trung	-	7.100.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng dự án	-	198.940.740.867
		Thu tiền chuyển nhượng dự án thông qua cản trừ với dòng tiền quản lý tập trung	-	213.715.241.154
		Chuyển tiền góp vốn	-	680.000.000.000
		Phải trả phí dịch vụ môi giới	15.063.570.190	33.897.818.439
		Phí dịch vụ môi giới đã trả	11.526.391.861	28.991.487.880
Phí bỏ cọc phải trả	240.000.000	-		
Bù trừ công nợ ba bên	8.683.508.888	-		
Nhận tiền cọc theo thỏa thuận mua căn hộ	97.773.850.000	-		
Chuyển trả tiền mua hàng	85.458.832.169	-		
Phải thu cổ tức	144.091.689.634	-		
Bù trừ phải thu cổ tức sang góp vốn đầu tư theo thỏa thuận HTĐT	144.091.689.634	-		
Phải thu tiền điện nước	665.004.724	-		
Bù trừ công nợ phải thu tiền điện nước	665.004.724	-		
Công ty Châu Sơn	Công ty con gián tiếp	Chuyển tiền góp vốn	-	290.701.106.619
		Doanh thu bán bất động sản	-	248.798.423.356
		Chuyển nhượng vốn góp	2.525.000.000	-
		Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	64.140.000.000	27.000.000.000
		Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	583.609.994	-
		Bù trừ công nợ phải thu theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung và phí dịch vụ phải trả với phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	80.700.000.000	-
		Nhận tiền hợp tác đầu tư	102.300.000.000	-
		Phải trả phí thuê mặt bằng	16.674.001.877	7.338.830.002
		Phí thuê mặt bằng đã trả	18.576.086.022	-
		Phải trả phí dịch vụ	2.696.935.313	-
		Phí dịch vụ đã trả	2.809.629.980	-
		Bù trừ công nợ mua sản phẩm thương mại	16.469.448.530	-
		Phí dịch vụ phải trả đã bù trừ	16.664.252.235	-
		Phải trả theo biên bản thỏa thuận	6.279.801.380	5.377.920.087
		Phải thu phí dịch vụ	2.692.588.406	-
		Phí dịch vụ đã bù trừ	6.394.636.442	-
		Phải thu cổ tức	4.240.167.263	-

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

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty PSP	Công ty con gián tiếp	Phải trả phí dịch vụ quản lý tòa nhà	16.913.399.546	28.433.473.064
		Phí dịch vụ quản lý tòa nhà đã trả	47.502.944	-
		Trả phí dịch vụ quản lý tòa nhà qua bù trừ công nợ	10.530.818.530	31.836.011.105
		Tiền cho thuê mặt bằng phải thu	132.000.000	-
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Tiền thuê văn phòng đã thu	284.982.462	-
		Chuyển trả tiền đặt cọc mua sàn thương mại	-	20.000.000.000
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	12.200.000.000	2.200.000.000
		Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	1.785.821.426	-
		Phải thu theo biên bản thỏa thuận	1.185.115.783	-
		Bù trừ công nợ	1.185.115.783	-
		Chi hộ phải thu	-	3.669.649.959
		Chi hộ đã thu thông qua góp vốn điều lệ	-	6.780.000.000
		Chi hộ đã thu thông qua bù trừ theo thỏa thuận	-	5.588.852.832
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	Doanh thu bán bất động sản	-	93.980.291.567
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty cùng thành viên HĐQT	Phải thu theo hợp đồng chuyển nhượng	202.200.220.000	-
		Bù trừ theo hợp đồng ủy thác đầu tư	202.200.220.000	-
		Tiền đã thu theo biên bản thỏa thuận	16.355.465.698	-
Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty thuộc sở hữu của thành viên HĐQT	Phải trả tiền xây dựng	1.930.909.897	7.224.163.817
		Tiền xây dựng đã trả	977.220.000	7.224.163.817
Công ty Sapphire	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn	120.000.000.000	-
		Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	20.000.000.000	-
		Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	34.520.548	-



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

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước		
Công ty Ruby	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn	1.000.500.000.000	-		
		Phải thu từ chuyển nhượng vốn góp	1.000.000.000.000	-		
		Bù trừ công nợ	633.700.000.000	-		
		Bù trừ công nợ với tiền phải trả theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	366.300.000.000	-		
		Chuyển tiền quản lý vốn tập trung	386.600.000.000	-		
		Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	1.556.682.192	-		
		Phải thu cổ tức	80.000.000.000	-		
		Tiền cổ tức đã thu	80.000.000.000	-		
		Công ty Heritage	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn	250.000.000.000	-
				Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	249.800.000.000	-
Phải trả lãi từ dòng tiền quản lý vốn tập trung	703.687.671			-		
Chuyển tiền từ thỏa thuận quản lý vốn tập trung sang hợp tác đầu tư	240.000.000.000			-		
Phải thu tiền chi hộ	1.422.878.893			-		
Công ty IWG	Công ty con gián tiếp	Chuyển tiền góp vốn	2.425.000.000	-		
Công ty Topaz	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn	300.000.000	-		
		Phải trả phí tư vấn	653.346.333	-		
Công ty Diamond IC	Công ty con	Chuyển tiền góp vốn	300.000.000	-		
Công ty Cienco 5	Công ty cùng thành viên HĐQT	Chuyển tiền HTĐT	197.000.000.000	-		
Công ty TNHH BT Hà Đông	Công ty liên kết	Chuyển tiền góp vốn	5.826.607.167	-		
Bà Trần Thùy Anh	Bên liên quan của thành viên chủ chốt (đến ngày 20 tháng 4 năm 2020)	Chuyển nhượng vốn góp	115.000.000.000	-		
Ông Lê Việt Dũng	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn góp	5.000.000.000	-		
		Tiền chuyển nhượng góp vốn đã thu	5.000.000.000	-		

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

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

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

Trong năm, Công ty đã phát sinh các giao dịch mua bán và cung cấp tài sản, hàng hóa, dịch vụ, 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, 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.

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>Đơn vị tính: VND</i>	
<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><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b> (Thuyết minh số 7.1)					
Công ty Châu Sơn	Công ty con gián tiếp	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	15.073.137.151	
		Phải thu chi phí gửi xe	354.597.725	-	
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	
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên kết	Phải thu từ cho thuê	-	284.982.462	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>354.597.725</b>	<b>20.090.075.879</b>	
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b> (Thuyết minh số 7.2)					
Công ty PSP	Công ty con gián tiếp	Trả trước phí dịch vụ	-	28.520.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>-</b>	<b>28.520.000</b>	

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

**33. 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>Đơn vị tính: VND</i>	
<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 8)				
Công ty Heritage	Công ty con	Phải thu tiền chi hộ	1.422.878.893	-
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên Hội đồng Quản trị	Phải thu theo biên bản thỏa thuận	-	16.355.465.698
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.422.878.893</b>	<b>16.355.465.698</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b> (Thuyết minh số 8)				
Cienco 5	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	197.000.000.000	-
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con	Phải thu theo thỏa thuận	144.091.689.634	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>341.091.689.634</b>	<b>-</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 18.1)				
Công ty PSP	Công ty con gián tiếp	Phải trả phí dịch vụ quản lý	6.695.319.118	360.241.046
Công ty Cổ phần Bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành	Công ty thuộc sở hữu của thành viên HĐQT	Tiền vật liệu xây dựng phải trả	953.689.897	-
Công ty Châu Sơn	Công ty con gián tiếp	Phí thuê mặt bằng phải trả	182.961.673	7.204.271.253
		Phải trả theo biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư	-	5.377.920.087
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 ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con	Phí môi giới phải trả	-	4.906.330.559
Công ty Cổ phần Môi trường và Phát triển Đô thị Hà Nội	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 27 tháng 6 năm 2020	Phải trả phí dịch vụ	-	9.900.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>7.831.970.688</b>	<b>26.484.665.489</b>



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

**33. 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>Đơn vị tính: VND</i>				
<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>Chi phí phải trả ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 20)				
Công ty Topaz	Công ty con	Phải trả phí tư vấn	653.346.333	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>653.346.333</b>	<b>-</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 22)				
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	35.024.142.763	372.684.758.846
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	85.461.852.811	72.661.147.168
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	583.609.994	27.000.000.000
Công ty Ruby	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	21.856.682.192	-
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con	Phải trả khác theo biên bản thanh lý	12.315.017.831	-
Công ty Sapphire	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	20.034.520.548	-
Công ty Heritage	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	10.203.687.671	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>185.479.513.810</b>	<b>472.345.906.014</b>
<b>Phải trả dài hạn khác</b> (Thuyết minh số 22)				
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên Hội đồng Quản trị	Phải trả tiền nhận đặt cọc	-	202.200.220.000
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Phải trả theo thỏa thuận HTĐT	183.000.000.000	-
Công ty Heritage	Công ty con	Phải trả theo thỏa thuận HTĐT	240.000.000.000	-
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả theo thỏa thuận HTĐT	500.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>923.000.000.000</b>	<b>202.200.220.000</b>

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

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

*Các giao dịch với các bên liên quan khác*

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

Chức vụ	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
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 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
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>

**34. 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	%	
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	350.000.000.000	175.000.000.000	50	123.097.113.903
3	Công ty Diamond IC	5.000.000.000	300.000.000	100	4.700.000.000
4	Công ty Topaz	5.000.000.000	300.000.000	100	4.700.000.000
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>175.600.000.000</b>		<b>132.497.113.903</b>

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

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

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 ước tính là 72,3 tỷ VND.

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

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê mặt bằng, thuê phương tiện vận chuyển 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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	2.801.480.705	8.269.568.863
Từ 1 - 5 năm	33.078.275.452	33.078.275.452
Trên 5 năm	57.402.443.694	65.871.715.028
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>93.282.199.851</b>	<b>107.219.559.343</b>

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

Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết một số hợp đồng cho thuê mặt bằng, căn hộ và sàn thương mại 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	19.541.777.454	13.419.562.271
Từ 1 - 5 năm	61.789.483.301	47.053.034.982
Trên 5 năm	18.069.117.402	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>99.400.378.157</b>	<b>60.472.597.253</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, 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, 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 Công ty còn cam kết có điều kiện thanh toán là 54 tỷ VND.

Theo Thỏa thuận hợp tác 203/2019/TTHT/HP-PA ký ngày 23 tháng 12 năm 2019 giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp về việc hợp tác đầu tư xây dựng 11.409,6 m<sup>2</sup> đất ở đô thị thuộc dự án tại phường 1, phường 3 - thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, 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, 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 Công ty và một đối tác doanh nghiệp về việc hợp tác đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành một dự án ngắn hạn trong năm 2021, Công ty sẽ góp 200 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty còn phải góp số tiền 3 tỷ VND.



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

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

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

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 156/2020/HP-KBDSHP ký ngày 10 tháng 12 năm 2020 giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp về việc hợp tác đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành Dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở tại phường Hà Phong, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Công ty sẽ góp vốn với tỉ lệ 46,75% vốn tự có của dự án là 145 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty còn phải góp số tiền 1 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 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 Công ty sẽ góp là 108,8 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty còn phải góp số tiền 1 tỷ VND.

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 138/2020/HP-CS ngày 2 tháng 11 năm 2020 giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp về việc hợp tác đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành Dự án tại phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, Công ty sẽ nhận góp vốn từ đối tác với tỉ lệ 47,5% vốn tự có của dự án là 100,8 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty còn được nhận số tiền góp vốn 798 triệu VND.

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 148/2020/HP-CS ngày 28 tháng 12 năm 2020 giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp về việc hợp tác đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành quản lý Dự án Khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, Công ty sẽ nhận góp vốn từ đối tác với tỉ lệ 10% vốn tự có của dự án là 200 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty còn được nhận số tiền góp vốn 117 tỷ VND.

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

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

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

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

**35. 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 riêng của 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. Công ty đã đánh giá tác động tổng thể của tình hình dịch bệnh đối với toàn bộ hoạt động Công ty và thực hiện tất cả các biện pháp có thể để hạn chế tác động tiêu cực của dịch bệnh tới nhân viên và các hoạt động của Công ty. Công ty đang liên tục theo dõi diễn biến dịch bệnh để có thể ứng phó một cách chủ động, kịp thời và phù hợp. Sự bùng nổ của COVID-19 dự kiến sẽ tác động tiêu cực đến nền kinh tế toàn cầu cũng như doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong năm 2021, tuy nhiên, Công ty không thể lượng hóa được ảnh hưởng của vấn đề này tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này.



Tạ Thị Hoàn  
Người lập



Lê Hồng Sơn  
Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2021