

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận
sau thuế BCTC quý I năm 2021 so với
cùng kỳ năm 2020

Hà Nội, ngày 29 tháng 4 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 Quý I năm 2021 so với số liệu cùng kỳ năm 2020.

Đơn vị tính: Triệu đồng

Nội dung	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020	Tỷ lệ %
1	2	3	4=2/3
Lợi nhuận sau thuế BC tài chính riêng	12.067	25.641	(52,94)
Lợi nhuận sau thuế BC tài chính hợp nhất	70.513	33.941	107,75
Trong đó : Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ	56.062	33.422	67,74

Nguyên nhân chênh lệch:

- Báo cáo tài chính riêng: Lợi nhuận sau thuế Quý I năm 2021 giảm so với năm trước do sản phẩm căn hộ của các dự án chưa hoàn thành bàn giao nên dẫn tới lợi nhuận năm nay giảm so với cùng kỳ năm trước.

- Báo cáo tài chính hợp nhất: Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ tăng so với năm trước do có sự đóng góp của các Công ty thành viên tăng so với cùng kỳ năm trước.

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, TCKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đoàn Hòa Thuận

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, P.La Khê, Q.Hà Đông, TP Hà Nội
MST : 0500447004

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ I NĂM 2021

Tháng 04 năm 2021

M.S.D

MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 2
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	5 - 41

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2021

TÀI SẢN		MS	TM	31/03/2021 VND	01/01/2021 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN		100		5,141,296,433,181	5,219,393,988,120
I. Tiền và các khoản tương đương tiền		110	5.1	224,170,840,878	603,097,534,147
1. Tiền		111		224,170,840,878	403,097,534,147
2. Các khoản tương đương tiền		112		-	200,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		120	5.2	263,429,803,286	263,019,803,286
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		123		263,429,803,286	263,019,803,286
III. Các khoản phải thu ngắn hạn		130		2,126,357,805,027	1,969,293,614,273
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	5.3	264,572,391,892	271,678,447,650
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	5.4	119,175,410,661	40,469,482,282
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn		135	5.5	139,058,884,600	247,700,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác		136	5.6	1,643,404,783,383	1,449,299,349,850
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		137	5.7	(39,853,665,509)	(39,853,665,509)
IV. Hàng tồn kho		140	5.8	2,432,043,341,164	2,288,377,116,056
1. Hàng tồn kho		141		2,432,043,341,164	2,288,377,116,056
V. Tài sản ngắn hạn khác		150		95,294,642,826	95,605,920,358
1. Chi phí trả trước ngắn hạn		151	5.9	7,936,195,206	6,477,072,028
2. Thuế GTGT được khấu trừ		152		86,861,855,578	88,519,265,861
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước		153	5.18	496,592,042	609,582,469
B - TÀI SẢN DÀI HẠN		200		2,396,999,493,551	2,159,133,097,815
I. Các khoản phải thu dài hạn		210		495,398,015,364	295,351,015,364
6. Phải thu dài hạn khác		216	5.6	495,398,015,364	295,351,015,364
II. Tài sản cố định		220		128,469,402,586	129,291,290,625
1. Tài sản cố định hữu hình		221	5.11	127,983,043,810	128,906,601,912
- Nguyên giá		222		154,148,858,107	153,992,212,653
- Giá trị hao mòn lũy kế		223		(26,165,814,297)	(25,085,610,741)
3. Tài sản cố định vô hình		227	5.13	486,358,776	384,688,713
- Nguyên giá		228		705,257,125	574,050,000
- Giá trị hao mòn lũy kế		229		(218,898,349)	(189,361,287)
III. Bất động sản đầu tư		230	5.12	968,376,818,723	975,393,151,500
1. Nguyên giá		231		1,040,179,927,506	1,040,179,927,506
2. Giá trị hao mòn lũy kế		232		(71,803,108,783)	(64,786,776,006)
IV. Tài sản dở dang dài hạn		240	5.14	77,303,240,369	76,303,910,198
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		242		77,303,240,369	76,303,910,198
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		250	5.15	356,852,886,097	325,527,886,097
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		252		53,227,886,097	51,902,886,097
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253		303,625,000,000	273,625,000,000
VI. Tài sản dài hạn khác		260		370,599,130,412	357,265,844,031
1. Chi phí trả trước dài hạn		261	5.9	30,929,620,533	17,533,044,005
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		262		5,669,509,879	5,732,800,026
4. Tài sản dài hạn khác		268	5.10	334,000,000,000	334,000,000,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)		270		7,538,295,926,732	7,378,527,085,935

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2021

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/03/2021	01/01/2021
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		3,849,458,777,661	3,757,583,714,943
I. Nợ ngắn hạn	310		2,648,794,949,774	2,557,753,904,340
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	274,659,511,469	505,049,404,642
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.17	105,543,619,395	65,956,710,864
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	146,597,839,974	143,487,717,979
4. Phải trả người lao động	314		13,140,933,396	22,313,356,207
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	101,678,350,998	157,315,648,093
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		33,838,936,800	13,823,465,534
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	345,972,688,722	146,429,974,290
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	1,596,353,461,460	1,472,170,219,171
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		31,009,607,560	31,207,407,560
II. Nợ dài hạn	330		1,200,663,827,887	1,199,829,810,603
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		4,234,092,666	4,342,659,144
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	223,964,680,317	223,442,610,180
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	968,372,358,510	968,054,096,769
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		4,092,696,394	3,990,444,510
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3,688,837,149,071	3,620,943,370,992
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.22	3,688,837,149,071	3,620,943,370,992
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2,644,945,820,000	2,644,945,820,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2,644,945,820,000	2,644,945,820,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60,986,800,000	60,986,800,000
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		580,012,025	580,012,025
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		569,956,497,251	516,430,308,503
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		516,393,084,698	430,535,271,688
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		53,563,412,553	85,895,036,815
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		412,368,019,795	398,000,430,464
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440 = 300+400)	440		7,538,295,926,732	7,378,527,085,935

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2021

Tổng Giám Đốc



Đoàn Hòa Thuận

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Quý I năm 2021

STT	CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020
				VND	VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.23	249,936,052,697	359,913,211,827
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	122,426,957
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		249,936,052,697	359,790,784,870
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.24	149,474,025,683	285,453,767,858
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		100,462,027,014	74,337,017,012
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.25	9,499,965,086	62,628,743,235
7.	Chi phí tài chính	22	5.26	8,998,431,154	54,885,750,574
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7,614,834,154	50,602,307,889
8.	Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24			
9.	Chi phí bán hàng	25		1,704,227,762	6,851,325,040
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		13,567,027,844	29,002,323,840
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		85,692,305,340	46,226,360,793
12.	Thu nhập khác	31	5.27	4,402,490,271	2,861,871,161
13.	Chi phí khác	32	5.27	1,179,567,243	5,969,696,635
14.	Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		3,222,923,028	(3,107,825,474)
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45)	50		88,915,228,368	43,118,535,319
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.28	18,236,638,260	8,914,452,257
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		165,542,031	262,711,959
18.	Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50-51-52)	60		70,513,048,077	33,941,371,103
19.	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty Mẹ	61		56,062,456,990	33,422,716,797
	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		14,450,591,087	518,654,306
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.29	203	158
22.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2021

Tổng Giám đốc



Đỗ Hòa Thuận

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 (theo phương pháp gián tiếp)
 Quý I năm 2021

STT	CHỈ TIÊU	MS	Quý I năm 2021 VND	Quý I năm 2020 VND
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1.	Lợi nhuận trước thuế	01	88,915,228,368	43,118,535,319
2.	Điều chỉnh cho các khoản			
	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	8,126,073,395	8,190,917,152
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(9,499,965,086)	(62,628,743,235)
	- Chi phí lãi vay	06	8,998,431,154	54,885,750,574
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	96,539,767,831	43,566,459,810
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(150,584,076,565)	(31,675,026,589)
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(138,182,746,486)	128,897,734,480
	- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(102,131,148,718)	(152,517,973,617)
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(14,855,699,706)	2,249,022,969
	- Tiền lãi vay đã trả	14	(28,355,053,082)	(19,891,424,559)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(15,086,535,848)	(25,601,444,971)
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2,817,069,998)	(6,662,672,500)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(355,472,562,572)	(61,635,324,977)
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(151,652,579)	(6,689,873,200)
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(26,668,884,600)	
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	134,900,000,000	
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(732,325,000,000)	(247,790,725,000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	473,672,428,980	119,784,755,342
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4,001,070,472	846,377,403
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(146,572,037,727)	(133,849,465,455)
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3.	Tiền thu từ đi vay	33	272,121,931,865	6,011,404,802
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(149,004,024,835)	(24,503,432,067)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	123,117,907,030	(18,492,027,265)
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(378,926,693,269)	(213,976,817,697)
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	603,097,534,147	402,944,656,545
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	224,170,840,878	188,967,838,848

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2021

Tổng Giám đốc



Đoàn Hòa Thuận

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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”) và mã chứng khoán là HPX kể từ ngày 24 tháng 7 năm 2018 theo Quyết định số 234/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 2 tháng 7 năm 2018.

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

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

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, toà 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 03 năm 2021 là: 96 người

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2021, Công ty có 11 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang (“Công ty HPH Nha Trang”)	78	78	Khu dân cư Côn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam Tầng 5, tòa nhà CT3, 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
2	Công ty TNHH MTV Địa ốc Châu Sơn (“Công ty Châu Sơn”)	81,59	81,59	Tầng 2, tòa nhà Viettel Bình Thuận, đại lộ Hùng Vương, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận (“Công ty Hải Phát – Bình Thuận”)	100	100	Tầng 2, tòa nhà Viettel Bình Thuận, đại lộ Hùng Vương, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát ("Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát")	75,8	75,8	Tầng 2, tòa nhà CT4, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
5	Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghi dưỡng IWG	50,5	50,5	Tầng 5, tòa nhà 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 BĐS, Xây dựng nhà Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
6	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby ("Công ty Ruby")	100	100	Tầng 5, tòa CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ quản lý vận hành sau đầu tư
7	Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	77	77	Tầng 5 nhà CT3 tổ hợp TMDV & CHThe Pride KĐT An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH MTV Địa Ốc Heritage Việt Nam (" Công ty Heritage Việt Nam")	100	100	Số 9 Lý Thường Kiệt, Phường Phú Nhuận, Thành Phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư
9	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire (" Công ty Sapphire")	100	100	Tầng 5, Tòa B2, Roman Plaza, đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
10	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam (" Công ty TOPAZ PM")	100	100	Tầng 5, tòa CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư
11	Công ty TNHH Một thành Viên DIAMOND IC (" Công ty DIAMOND IC")	100	100	Tầng 5, tòa CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2021, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên danh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 5.15

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất 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.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2021. Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào 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 hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử

dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí môi giới 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 và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó

sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư vào liên danh

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

a) giá trị tài sản mà Nhóm Công ty hiện sở hữu và các công nợ mà Nhóm Công ty có nghĩa vụ thực hiện;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

b) các khoản chi phí phát sinh cũng như phần thu nhập mà Nhóm Công ty được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên danh.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Nhóm Công ty áp dụng hướng dẫn tại Thông tư 53/2016/TT/BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200 để hạch toán các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các 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 hợp nhất.

3.17 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Doanh thu cho thuê

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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.

Thuế thu nhập hoãn lại

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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.

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

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

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

3.20. Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.21 Thông tin theo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản, hoạt động cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng rất nhỏ, không có bộ phận cung cấp dịch vụ chuyên trách, riêng biệt. Vì vậy, Công ty không có Báo cáo bộ phận

3.22 Các bên liên quan

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

4. NGHIỆP VỤ THÀNH LẬP CÔNG TY MỚI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5. THÔNG TIN BỔ XUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>31/03/2021</u> VND	<u>01/01/2021</u> VND
Tiền mặt	70,361,123,726	24,979,744,046
Tiền gửi ngân hàng	153,809,717,152	378,117,790,101
Các khoản tương đương tiền	-	200,000,000,000
Tổng cộng	<u>224,170,840,878</u>	<u>603,097,534,147</u>

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<u>31/03/2021</u>		<u>01/01/2021</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>
	263,429,803,286	262,829,803,286	263,019,803,286	263,019,803,286
- Tiền gửi có kỳ hạn	<u>263,429,803,286</u>	<u>262,829,803,286</u>	<u>263,019,803,286</u>	<u>263,019,803,286</u>
Tổng cộng	<u>263,429,803,286</u>	<u>262,829,803,286</u>	<u>263,019,803,286</u>	<u>263,019,803,286</u>

Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2021 là khoản tiền gửi tại các ngân hàng, có kỳ hạn 1 năm với lãi suất từ 4,9%/năm đến 6,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 4,9%/năm đến 6,3%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/03/2021 VND	01/01/2021 VND
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	88,768,959,692	114,568,285,102
Phải thu từ chuyển nhượng dự án/vốn góp	30,000,000,000	30,000,000,000
Phải thu từ hoạt động môi giới bất động sản	128,597,913,464	108,087,729,275
Phải thu từ hoạt động khác	17,205,518,736	19,022,433,273
Tổng cộng	264,572,391,892	271,678,447,650
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	213,931,499,136	233,430,310,446
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	50,640,892,756	38,248,137,204

(Thuyết minh số 6.1)

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/03/2021 VND	01/01/2021 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	119,175,410,661	40,469,482,282
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	14,555,795,307	14,555,795,307
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng công nghiệp Thiên An	1,856,218,744	1,856,218,744
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng & TM Thành Nhân	80,000,000,000	
Các khách hàng khác	22,763,396,610	24,057,468,231
Tổng cộng	119,175,410,661	40,469,482,282

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/03/2021 VND	01/01/2021 VND
Ngắn hạn		
Cho vay ngắn hạn cá nhân	129,058,884,600	239,700,000,000
Cho vay ngắn hạn Công ty	10,000,000,000	8,000,000,000
Tổng cộng	139,058,884,600	247,700,000,000
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	135,558,884,600	179,300,000,000

(Thuyết minh số 6.1)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.6 Phải thu khác

31/03/2021	VND	01/01/2021	VND
Ngân hạn	850,839,888,358	370,149,362,338	
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (i)			
Phải thu theo các biên bản thanh lý thỏa thuận tiền đặt cọc hợp tác đầu tư (ii)	375,937,045,000	829,300,000,000	
Đặt cọc cho mục đích môi giới và phần phiêi bất động sản	239,778,136,426	134,988,526,135	
Tạm ứng	149,036,385,649	94,081,418,610	
Phải thu khác	27,813,327,950	850,080,042,767	
Tổng cộng	1,643,404,783,383	2,278,599,349,850	
Trong đó:			
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	302,126,350,000	1,854,266,667	(Thuyết minh số 6.1)

Dài hạn	397,000,000,000	197,000,000,000	
Phải thu theo các hợp đồng và thỏa thuận hợp tác kinh doanh (iii)			
Ký quỹ thực hiện dự án (iv)	98,346,015,364	98,346,015,364	
Phải thu khác	52,000,000	5,000,000	
Tổng cộng	495,398,015,364	295,351,015,364	
Trong đó:			
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan	197,000,000,000	197,000,000,000	(Thuyết minh số 6.1)

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2021 bao gồm:

► Khoản góp vốn 320 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.

► Khoản góp vốn 30,8 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.

► Khoản góp vốn 500 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Nhóm Công ty và một số đối tác.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2021 bao gồm các khoản phải thu từ việc thanh lý hợp đồng hợp tác và thỏa thuận đặt cọc giữa Nhóm Công ty và một số đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản.

(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2021 khoản góp vốn góp vốn 397 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Nhóm Công ty và một số đối tác.

(iv) Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2021 bao gồm

► Tiền ký quỹ theo thỏa thuận ký quỹ số 07 và 08 ngày 8 tháng 5 năm 2019 với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Cần Thơ để đảm bảo thực hiện Dự án Khu đô thị mới Phường An Bình tại quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ; là tiền ký quỹ theo thỏa thuận ký

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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 tại thành phố 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 Lâm

5.7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/03/2021 VND	01/01/2021 VND
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán chưa thu hồi được		
Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1	30,000,000,000	30,000,000,000
Trích lập khác	9,853,665,509	9,853,665,509
Tổng cộng	39,853,665,509	39,853,665,509

5.8 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/03/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng	1,456,989,617,300		1,324,684,628,341	
Bất động sản để bán đã hoàn thành	888,930,292,039		941,630,566,506	
Hàng tồn kho khác	86,123,431,825		22,061,921,209	
Tổng cộng	2,432,043,341,164	-	2,288,377,116,056	-

5.9 Chi phí trả trước

	31/03/2021 VND	01/01/2021 VND
Ngắn hạn		
Thuế TNDN tạm tính 1%	7,936,195,206	6,477,072,028
Phí môi giới BĐS	2,847,956,071	2,782,826,890
Chi phí CCDC, khác	2,405,772,882	1,733,045,609
Tổng cộng	7,936,195,206	6,477,072,028
Dài hạn		
Chi phí CCDC	30,929,620,533	17,533,044,005
Chi phí khác	7,946,694,601	9,524,849,372
Tổng cộng	22,982,925,932	8,008,194,633
Tổng cộng	30,929,620,533	17,533,044,005

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.10 Tài sản dài hạn khác

	31/03/2021 VND	01/01/2021 VND
Đặt cọc cho mục đích đầu tư dự án	334,000,000,000	334,000,000,000
Tổng cộng	334,000,000,000	334,000,000,000

Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2021 là 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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Tầng 5, toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, P.La Khê, Q.Hà Đông, TP Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/03/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.11 Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2021	115,438,859,165	19,136,579,699	16,844,407,829	2,572,365,960	153,992,212,653
Tăng trong kỳ	-	40,445,454	116,200,000	-	156,645,454
Mua trong kỳ	-	40,445,454	116,200,000	-	156,645,454
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2021	115,438,859,165	19,177,025,153	16,960,607,829	2,572,365,960	154,148,858,107
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2021	8,824,060,616	4,028,675,944	10,510,899,507	1,721,974,674	25,085,610,741
Tăng trong kỳ	227,608,452	42,810,859	665,679,755	144,104,490	1,080,203,556
Khấu hao trong kỳ	227,608,452	42,810,859	665,679,755	144,104,490	1,080,203,556
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2021	9,051,669,068	4,071,486,803	11,176,579,262	1,866,079,164	26,165,814,297
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2021	106,614,798,549	15,107,903,755	6,333,508,322	850,391,286	128,906,601,912
Tại 31/03/2021	106,387,190,097	15,105,538,350	5,784,028,567	706,286,796	127,983,043,810

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.12 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Máy móc, thiết bị	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2021	73,827,048,886	121,775,578,536	844,577,300,084	1,040,179,927,506
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2021	<u>73,827,048,886</u>	<u>121,775,578,536</u>	<u>844,577,300,084</u>	<u>1,040,179,927,506</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2021	2,616,434,598	21,105,247,480	41,065,093,928	64,786,776,006
Tăng trong kỳ	402,798,525	1,616,570,760	4,996,963,492	7,016,332,777
Khấu hao trong kỳ	402,798,525	1,616,570,760	4,996,963,492	7,016,332,777
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2021	<u>3,019,233,123</u>	<u>22,721,818,240</u>	<u>46,062,057,420</u>	<u>71,803,108,783</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2021	<u>71,210,614,288</u>	<u>100,670,331,056</u>	<u>803,512,206,156</u>	<u>975,393,151,500</u>
Tại 31/03/2021	<u>70,807,815,763</u>	<u>99,053,760,296</u>	<u>798,515,242,664</u>	<u>968,376,818,723</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.13 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	<u>Phần mềm</u>	<u>Tổng</u>
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2021	574,050,000	574,050,000
Tăng trong kỳ	131,207,125	131,207,125
Mua trong kỳ	131,207,125	131,207,125
Số dư tại 31/03/2021	<u>705,257,125</u>	<u>705,257,125</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2021	189,361,287	189,361,287
Tăng trong kỳ	29,537,062	29,537,062
Khấu hao trong kỳ	29,537,062	29,537,062
Số dư tại 31/03/2021	<u>218,898,349</u>	<u>218,898,349</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2021	<u>384,688,713</u>	<u>384,688,713</u>
Tại 31/03/2021	<u>486,358,776</u>	<u>486,358,776</u>

5.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>31/03/2021</u> VND	<u>01/01/2021</u> VND
Dự án Tây Nam An Khánh	2,719,166,509	2,710,530,145
Dự án Tân Tây Đô	46,459,985,630	46,406,081,630
Các dự án khác	28,124,088,230	27,187,298,423
Tổng cộng	<u>77,303,240,369</u>	<u>76,303,910,198</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.15 Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/03/2021		01/01/2021	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết						
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	53,227,886,097	53,227,886,097	51,902,886,097	51,902,886,097
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô	17,79%	17,79%	190,080,000,000	190,080,000,000	160,080,000,000	160,080,000,000
Tổng công ty XDCT GT 5	15,5%	15,5%	113,545,000,000	113,545,000,000	113,545,000,000	113,545,000,000
Tổng			356,852,886,097	356,852,886,097	325,527,886,097	325,527,886,097

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.16 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/03/2021		01/01/2021	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Phải trả người bán				
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	23,493,115,910	23,493,115,910	23,493,115,910	23,493,115,910
Công ty Cổ phần xây dựng HP Thăng Long	24,504,605,424	24,504,605,424	24,159,820,996	24,159,820,996
Các khách hàng khác	226,661,790,135	226,661,790,135	457,396,467,736	457,396,467,736
Tổng cộng	274,659,511,469	274,659,511,469	505,049,404,642	505,049,404,642
Trong đó				
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	3,016,609,073	3,016,609,073	3,718,981,070	3,718,981,070

5.17 Người mua trả tiền trước

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 nhà ở xã hội khu đô thị Phú Lâm, Dự án Khu đô thị mới Phú Lương và các dự án khác của Công ty.

5.18 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2021	Số phải nộp	Số đã nộp /cán trừ	31/03/2021
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	26,575,652,361	28,119,778,841	29,393,088,318	25,302,342,884
Thuế thu nhập doanh nghiệp	104,025,190,003	18,301,767,441	14,973,474,714	107,353,482,730
Thuế thu nhập cá nhân	10,082,892,993	10,229,739,692	7,073,185,402	13,239,447,283
Các khoản phải nộp Nhà Nước khác	2,803,982,622	1,255,904,392	3,357,319,937	702,567,077
Tổng cộng	143,487,717,979	57,907,190,366	54,797,068,371	146,597,839,974

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.19 Chi phí phải trả

	<u>31/03/2021</u> VND	<u>01/01/2021</u> VND
Chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	30,908,447,086	46,208,431,283
Chi phí phí lãi vay	3,726,728,200	16,146,685,821
Chi phí hỗ trợ lãi suất	18,692,595,217	20,456,475,133
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các chi phí khác	48,350,580,495	74,504,055,856
Tổng cộng	<u>101,678,350,998</u>	<u>157,315,648,093</u>
Trong đó		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	98,630,137	98,630,137
(Thuyết minh số 6.1)		

5.20 Phải trả khác

	<u>31/03/2021</u> VND	<u>01/01/2021</u> VND
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	207,269,076,779	15,556,933,875
Thu chi hộ	-	31,512,076,223
Quỹ bảo trì căn hộ	67,291,522,403	67,998,246,879
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	71,412,089,540	31,362,717,313
Tổng cộng	<u>345,972,688,722</u>	<u>146,429,974,290</u>
Trong đó		
Phải trả ngắn hạn khác	345,841,985,316	145,141,931,906
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	130,703,406	1,288,042,384
(Thuyết minh số 6.1)		
Dài hạn		
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (i)	178,721,831,715	178,199,761,578
Các khoản phải trả dài hạn khác	45,242,848,602	45,242,848,602
Tổng cộng	<u>223,964,680,317</u>	<u>223,442,610,180</u>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2021 bao gồm các khoản nhận đặt cọc dài hạn từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.21 Vay

Đơn vị tính: VND

	31/03/2021		Phát sinh trong kỳ		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1,596,353,461,460	1,596,353,461,460	273,187,267,124	149,004,024,835	1,472,170,219,171	1,472,170,219,171
Vay Ngân hàng						
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (1)	229,956,876,054	229,956,876,054	9,140,213,402	9,158,500,000	229,975,162,652	229,975,162,652
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (2)	32,909,880,983	32,909,880,983		10,969,957,175	43,879,838,158	43,879,838,158
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thành Đô	85,857,144	85,857,144	21,464,286	21,464,286	85,857,144	85,857,144
Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Đông Đô (3)	1,610,040,000	1,610,040,000		804,990,000	2,415,030,000	2,415,030,000
Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Sở GD				13,960,100,000	13,960,100,000	13,960,100,000
Ngân Hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I (4)	19,387,966,000	19,387,966,000	5,785,727,000	25,805,613,374	39,407,852,374	39,407,852,374
Ngân hàng TM CP Quân đội (MB) - CN Thăng Long (5)	7,941,438,080	7,941,438,080			7,941,438,080	7,941,438,080
Phát hành trái phiếu						
Ngân hàng TNHH Indovina- Trung tâm Kinh Doanh (6)	200,000,000,000	200,000,000,000			200,000,000,000	200,000,000,000
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí(7)	164,808,453,881	164,808,453,881	317,916,390		164,490,537,491	164,490,537,491
Công ty CP Chứng Khoán Smart Invest (8)	298,803,682,772	298,803,682,772	124,886,053		298,678,796,719	298,678,796,719
Công ty CP Chứng khoán MB (9)	197,291,058,395	197,291,058,395	239,051,095		197,052,007,300	197,052,007,300
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (10)	144,362,216,688	144,362,216,688	362,017,435	4,600,000,000	148,600,199,253	148,600,199,253
Vay cá nhân						
Vũ Đình Sang (11)	48,500,000,000	48,500,000,000	127,500,000,000	79,000,000,000		



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Vũ Kim Tuấn (12)	115,000,000,000	115,000,000,000	115,000,000,000			
Trần Thị Thái Bình (13)	64,695,991,463	64,695,991,463	14,695,991,463		50,000,000,000	50,000,000,000
Vay doanh nghiệp Công ty CP Đầu tư và phát triển Địa Ốc HP REAL(14)	71,000,000,000	71,000,000,000			71,000,000,000	71,000,000,000
Vay dài hạn	968,372,358,510	968,372,358,510	339,726,027	21,464,286	968,054,096,769	968,054,096,769
Vay Ngân hàng						
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (2)	43,879,838,157	43,879,838,157			43,879,838,157	43,879,838,157
Ngân Hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I (4)	54,502,700,000	54,502,700,000			54,502,700,000	54,502,700,000
Ngân Hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Cao Bằng (15)	23,358,300,000	23,358,300,000			23,358,300,000	23,358,300,000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thành Đô	393,511,902	393,511,902		21,464,286	414,976,188	414,976,188
Ngân hàng TM CP Quân đội (MB) - CN Thăng Long (5)	150,887,323,520	150,887,323,520			150,887,323,520	150,887,323,520
Phát hành trái phiếu Ngân hàng TNHH Indovina- Trung tâm Kinh Doanh (6)	300,000,000,000	300,000,000,000			300,000,000,000	300,000,000,000
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (16)	177,887,808,219	177,887,808,219	132,876,712		177,754,931,507	177,754,931,507
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (17)	118,625,205,479	118,625,205,479	121,917,808		118,503,287,671	118,503,287,671
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (18)	98,837,671,233	98,837,671,233	84,931,507		98,752,739,726	98,752,739,726
Tổng	2,564,725,819,970	2,564,725,819,970	273,526,993,151	149,025,489,121	2,440,224,315,940	2,440,224,315,940

(1) Hợp đồng thấu chi tài khoản số 0907-2020-HĐTC1-BVB005 với ngân hàng TMCP Bảo Việt – CN Sở Giao dịch ngày 30/11/2020. Hạn mức thấu chi 230.000.000.000 đồng. Thời hạn thấu chi từ 30/11/2020 đến 30/11/2021. Mục đích bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động kinh doanh..

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

- (2) Vay NH TMCP Bảo Việt – CN Sở Giao Dịch theo HĐTD số 1296-2019-HĐTD1-BVB005 ngày 16/12/2019. Hạn mức vay tối đa 134.000.000.000 đồng. Mục đích bù đắp chi phí đầu giá quyền sử dụng đất đã nộp cho NSNN, đầu tư xây dựng để thực hiện dự án Đầu tư Công trình dịch vụ thương mại tại Khu đất phía Bắc sân bay Tuy Hòa tại phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay 10.64%/năm trong 03 tháng đầu tiên.
- (3) Khoản vay theo hợp đồng cho vay số 190220-6109354-01-SME của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Đông Đô ngày 24/02/2020. Hạn mức vay tối đa 4.830.000.000 đồng; lãi suất áp dụng là 11,5%/năm; thời hạn cho vay các khoản nợ là 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
- (4) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1401-LAV-202000520 ngày 19/06/2020 của NH Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội I, hạn mức vay tối đa 80.000.000.000 đồng; mục đích khoản vay bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động kinh doanh; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 8.5% và có thể thay đổi phù hợp với chính sách của ngân hàng tại từng thời điểm; Thời hạn vay không quá 08 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay.
- (5) Khoản vay theo hợp đồng cho vay số 71272.20.068.4820459.TD của Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB) – Chi nhánh Thăng Long ngày 16/12/2020. Hạn mức vay tối đa 158.000.000.000 đồng; Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 10.4% và có thể thay đổi phù hợp với chính sách của ngân hàng tại từng thời điểm.
- (6) Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 0112/2017/HĐĐMTP/HaiPhat-IVB với Ngân hàng TNHH Indovina ngày 1/12/2017 về việc Trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu phát hành là: 1.300 trái phiếu tương đương 1.300.000.000.000 đồng. Trong đó, số lượng Trái phiếu phát hành Đợt 1 là: 500 Trái phiếu tương đương với 500.000.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,85%/ năm. Kỳ tính lãi là 6 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là 01/06/2018.
- (7) Hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu doanh nghiệp số 01/2018/PSI-HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán Dầu khí ngày 28/11/2019 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức đáo hạn ngày 28/05/2021 của công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 1.800.000 trái phiếu tương đương 180.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 1.666.000 tương ứng 166.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định 11%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng/lần.
- (8) Hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu doanh nghiệp số 03/2018/IBSC-HPX với công ty Cổ phần chứng khoán IB ngày 31/12/2018 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức đáo hạn ngày 31/12/2021 của công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 300 trái phiếu tương đương 300.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 300 tương ứng 300.000.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng cho 02 kỳ đầu tiên là 10%/năm. Kỳ tính lãi trái phiếu là 06 tháng/lần. Ngày 09/06/2020 Hợp đồng ĐLLK & TT số 09/06/2020/HĐTV/SI-HP với Công ty Cổ phần chứng khoán Smart Invest.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

(9) Hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu doanh nghiệp số 15/2020/MBS/IBHN2-HĐTƯ với Công ty Cổ phần chứng khoán MB ngày 22/05/2020 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 18 tháng kể từ ngày phát hành của công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 2.000.000 trái phiếu tương đương 200.000.000.000 đồng. Lãi suất trong 2 kỳ thanh toán đầu tiên là 11%/năm. Các kỳ tiếp theo lãi suất được xác định bằng bình quân + biên độ 4.2%/năm, nhưng không thấp hơn 11%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng/lần.

(10) Hợp đồng đặt mua Trái phiếu doanh nghiệp số 01/2020/HĐĐM/VIETINBANK SECURITIES-CSL với Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam ngày 14/12/2020 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức đáo hạn tháng 12 năm 2021. Tổng số lượng trái phiếu PH là 1.500 trái phiếu tương ứng 150.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 1.500 tương ứng 150.000.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi là 11%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là tháng 03/2021.

(11) Khoản vay theo hợp đồng vay vốn số 0801/HĐVV-HPL ngày 08/01/2021. Giá trị khoản vay 127.500.000.000 đồng; mục đích Vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển; Lãi suất cho vay theo lãi suất 10%/năm; Thời hạn vay 12 tháng.

(12) Khoản vay theo hợp đồng vay vốn số 2503/HĐVV-HPL ngày 25/03/2021. Giá trị khoản vay 115.000.000.000 đồng; mục đích Vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển; Lãi suất cho vay theo lãi suất 10%/năm; Thời hạn vay 12 tháng.

(13) Khoản vay theo hợp đồng vay vốn số 129/2020/HĐVV ngày 11/12/2020. Giá trị khoản vay 64.695.991.463 đồng; mục đích khoản vay đầu tư phát triển, phục vụ hoạt động kinh doanh; Lãi suất cho vay theo lãi suất 5%/năm. Thời hạn vay 11 tháng.

(14) Khoản vay theo hợp đồng cho vay số 2112/HĐVV/HPR-HPL ngày 21/12/2020. Hạn mức vay tối đa 71.000.000.000 đồng; lãi suất áp dụng là 10%/năm; thời hạn cho vay các khoản nợ là 06 tháng kể từ ngày Bên B nhận được đầy đủ khoản tiền vay từ Bên A.

(15) NH Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội I và NH Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cao Bằng theo hợp đồng tín dụng số 10122020/HĐTD/HNI-CB-HPI ngày 10/12/2020. Hạn mức cấp tín dụng là 450 tỷ. Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn tối đa 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên hoặc tính từ ngày giải ngân đầu tiên tới ngày dự án chính thức có đủ nguồn thu để trả nợ tùy theo thời điểm nào đến trước. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 9.5%. Kỳ hạn trả nợ gốc, lãi 03 tháng/lần. Mục đích thanh toán tiền trúng đấu giá QSD đất và thanh toán chi phí thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị số 5A, phường Dê Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

- (16) Hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu doanh nghiệp 16/2020/TVPHTP/VIETINBANK SECURITIES – HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán NH Công Thương ngày 14/08/2020 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 02 năm kể từ ngày phát hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 1.800.000 trái phiếu tương ứng 180.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 180.000.000.000 đồng. Lãi suất trong năm đầu tiên là 10%/năm. Năm thứ 2 là 10,5%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng/lần.
- (17) Hợp đồng tư vấn phát hành, đại lý phát hành trái phiếu số 16/2020/TVPHTP/VIETINBANK SECURITIES – HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán NH Công Thương ngày 14/08/2020 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 02 năm kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 1.200.000 trái phiếu tương ứng 120.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 120.000.000.000 đồng. Lãi suất trong năm đầu tiên là 10%/năm. Năm thứ 2 là 10,5%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng/lần.
- (18) Hợp đồng tư vấn phát hành, đại lý phát hành trái phiếu số 16/2020/TVPHTP/VIETINBANK SECURITIES – HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán NH Công Thương ngày 14/08/2020 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 02 năm kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 1.000.000 trái phiếu tương ứng 100.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 100.000.000.000 đồng. Lãi suất trong năm đầu tiên là 10%/năm. Năm thứ 2 là 10,5%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng/lần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.22 **Vốn chủ sở hữu**

a. **Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2020	1,999,963,050,000	60,986,800,000		893,787,588,711	38,062,327,941	2,992,799,766,652
Lãi trong năm						-
Tăng vốn từ chia cổ tức bằng cổ phiếu	644,982,770,000			(644,982,770,000)		-
Chia cổ tức					(7,391,433,189)	(7,391,433,189)
Lãi trong năm				92,293,322,388	5,318,156,823	97,611,479,211
Trích lập các quỹ khen thưởng phúc lợi				(19,748,623,225)		(19,748,623,225)
Trích lập quỹ khác			580,012,025	(446,609,259)	(133,402,766)	-
Thù lao HĐQT				(6,402,905,575)	(124,912,882)	(6,527,818,457)
Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu				8,535,690,655	(7,155,690,655)	1,380,000,000
Chuyển nhượng một phần sở hữu trong công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát				193,394,614,808	369,425,385,192	562,820,000,000
Số dư tại 01/01/2020	<u>2,644,945,820,000</u>	<u>60,986,800,000</u>	<u>580,012,025</u>	<u>516,430,308,503</u>	<u>398,000,430,464</u>	<u>3,620,943,370,992</u>
Số dư tại 01/01/2021	2,644,945,820,000	60,986,800,000	580,012,025	516,430,308,503	398,000,430,464	3,620,943,370,992
Lãi trong kỳ	-	-		56,062,456,990	14,450,591,087	70,513,048,077
Thù lao HĐQT				(2,536,268,242)	(83,001,756)	(2,619,269,998)
Số dư tại 31/03/2021	<u>2,644,945,820,000</u>	<u>60,986,800,000</u>	<u>580,012,025</u>	<u>569,956,497,251</u>	<u>412,368,019,795</u>	<u>3,688,837,149,071</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/03/2021 VND	01/01/2021 VND
Vốn góp của các cổ đông	2,644,945,820,000	2,644,945,820,000
Cộng	2,644,945,820,000	2,644,945,820,000

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Quý I năm 2021 VND	Quý I năm 2020 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	2,644,945,820,000	1,999,963,050,000
Vốn góp tăng trong năm		
Vốn góp tại cuối năm	2,644,945,820,000	1,999,963,050,000
Phân phối các quỹ		

d. Cổ phiếu

	31/03/2021 Cổ phiếu	01/01/2021 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	264,494,582	264,494,582
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	264,494,582	264,494,582
Cổ phiếu phổ thông	264,494,582	264,494,582
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	264,494,582	264,494,582
Cổ phiếu phổ thông	264,494,582	264,494,582
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10,000	10,000

5.23 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý I năm 2021 VND	Quý I năm 2020 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	66,530,460,809	289,377,125,264
Doanh thu hoạt động khác	183,405,591,888	70,536,086,563
Tổng cộng	249,936,052,697	359,913,211,827

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.24 Giá vốn hàng bán

	Quý I năm 2021 VND	Quý I năm 2020 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	47,710,404,213	227,578,930,443
Giá vốn hoạt động khác	101,763,621,470	57,874,837,415
Tổng cộng	149,474,025,683	285,453,767,858

5.25 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý I năm 2021 VND	Quý I năm 2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9,499,965,086	3,378,743,235
Lãi bán các khoản đầu tư		59,250,000,000
Tổng cộng	9,499,965,086	62,628,743,235

5.26 Chi phí tài chính

	Quý I năm 2021 VND	Quý I năm 2020 VND
Lãi tiền vay	7,614,834,154	50,602,307,889
Chi phí tài chính khác	1,383,597,000	4,283,442,685
Tổng cộng	8,998,431,154	54,885,750,574

5.27 Thu nhập/Chi phí khác

	Quý I năm 2021 VND	Quý I năm 2020 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập tạm thời từ căn hộ cho thuê	3,359,093,031	
Lãi chậm nộp	495,336,919	638,401,069
Thu nhập khác	548,060,321	2,223,470,092
Tổng cộng	4,402,490,271	2,861,871,161
Chi phí khác		
Chi tiền chậm nộp	77,200,386	260,010,278
Chi phí khác	1,102,366,857	5,709,686,357
Tổng cộng	1,179,567,243	5,969,696,635
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	3,222,923,028	(3,107,825,474)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.28 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý I năm 2021 VND	Quý I năm 2020 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	18,236,638,260	8,914,452,257
Tổng cộng	18,236,638,260	8,914,452,257

5.29 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý I năm 2021 VND	Quý I năm 2020 VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70,513,048,077	33,941,371,103
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	14,450,591,087	518,654,306
Các khoản điều chỉnh giảm	2,499,044,437	1,768,620,000
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty Mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	53,563,412,553	31,654,096,797
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	264,494,582	199,996,305
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	203	158

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Thông tin về các bên liên quan

Giao dịch các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Quý I năm 2021 VND	Quý I năm 2020 VND
Giao dịch bán Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản HP Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ môi giới	15,129,451,364	2,942,735,225
		Doanh thu từ cung cấp cho thuê, dịch vụ		14,854,796
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Doanh thu từ dịch vụ môi giới	2,709,310,376	3,631,992,375
		Phí gửi xe, dịch vụ khác		26,181,818
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Doanh thu từ dịch vụ môi giới	1,638,202,154	511,910,057
		Doanh thu tiền thuê mặt bằng, quản lý vận hành, khác	4,456,210,527	4,806,284,069

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu tiền thuê mặt bằng văn phòng		135,713,953
Tổng Công ty xây dựng công trình Giao thông 5	Công ty liên kết	Doanh thu tiền thuê mặt bằng văn phòng, phí dịch vụ	41,937,505	44,680,063
Công ty CP ĐT Phát triển Hạ tầng & Đô thị Đường Sắt	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Doanh thu phí gửi xe	6,545,455	9,818,172
Công ty CP Bất động sản Hải Phát Toàn Cầu	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Doanh thu phí dịch vụ	32,199,958	
Giao dịch mua				
Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản HP Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Tiền mua tài sản		81,000,000
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Tiền thuê mặt bằng, tiền điện nước	158,232,390	1,027,598,585
Giao dịch phải thu khác				
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Tiền vay	2,000,000,000	
		Lãi vay	242,083,333	213,333,333
Công ty CP Thương mại Địa ốc Bình Minh	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Tiền vay	30,000,000	45,000,000
Công ty CP Đại Đông Á	Công ty liên kết	Tiền ký quỹ		3,228,653,334
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	300,000,000,000	
Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản HP Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Tiền đặt cọc		145,000,000,000
Giao dịch về đi vay ngắn hạn				
Trần Thị Thái Bình	Người có liên quan thành viên quản lý chủ chốt	Tiền vay	14,695,991,463	

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Chức vụ	Nội dung nghiệp vụ	Quý I năm 2021	Quý I năm 2020
		VND	VND
Chủ tịch HĐQT	Thu nhập	1,005,080,000	1,100,000,000
Phó Chủ tịch HĐQT thường trực	Thu nhập		660,000,000
Phó Chủ tịch HĐQT	Thu nhập	247,580,000	275,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban chiến lược	Thu nhập	504,400,000	385,000,000
Thành viên HĐQT	Thu nhập	348,580,000	
Thành viên HĐQT độc lập	Thu nhập		165,000,000
Thành viên HĐQT độc lập	Thu nhập		165,000,000
Thành viên HĐQT độc lập	Thu nhập	95,100,000	
Thành viên HĐQT độc lập kiêm Ch tịch Ủy ban kiểm toán	Thu nhập	171,380,000	
Tổng Giám đốc	Thu nhập	787,646,048	722,012,763
Phó TGD	Thu nhập	363,030,000	337,913,410
Phó TGD	Thu nhập		365,373,192
Phó TGD	Thu nhập		739,913,170
Phó TGD	Thu nhập		365,789,176
Phó TGD	Thu nhập	301,390,000	63,995,032
Phó TGD	Thu nhập	438,760,000	
Phó TGD	Thu nhập	292,515,969	
Phó TGD	Thu nhập	330,088,000	
Tổng cộng		4,885,550,018	5,344,996,743

Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	31/03/2021 VND	01/01/2021 VND
Phải thu khách hàng				
Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản HP Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	21,834,195,232	5,191,798,732
Công ty CP Đầu tư Đại Đông A	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu tiền từ dịch vụ môi giới	5,508,175,950	3,320,934,537
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	5,994,877,409	6,811,815,617
		Phải thu từ hoạt động môi giới	13,609,647,354	19,543,221,938
		Phải thu từ hoạt động cho thuê	2,778,150,288	2,778,150,288
		Phải thu tiền điện nước, phí gửi xe	24,081,934	24,081,934
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Phải thu từ hoạt động cho thuê	810,673,380	570,538,080
Tổng Công ty xây dựng công trình Giao thông 5	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Phải thu từ hoạt động cho thuê	46,131,255	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Công ty CP Bất động sản Hải Phát Toàn Cầu	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Phải thu từ hoạt động cho thuê	34,959,954	7,596,078
Tổng cộng			<u>50,640,892,756</u>	<u>38,248,137,204</u>
Phải thu về cho vay				
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Tiền vay	10,000,000,000	8,000,000,000
Đình Thế Quỳnh	Thành viên quản lý của Công ty	Tiền vay		35,000,000,000
Lại Quốc Thắng	Thành viên quản lý chủ chốt	Tiền vay		35,000,000,000
Lê Thanh Hải	Thành viên quản lý chủ chốt	Tiền vay	125,558,884,600	101,300,000,000
Tổng cộng			<u>135,558,884,600</u>	<u>179,300,000,000</u>
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	300,000,000,000	
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Lãi phải thu	1,191,750,000	949,666,667
Công ty CP Thương mại Địa ốc Bình Minh	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Tiền vay	189,600,000	159,600,000
Tô Việt An	Thành viên chủ chốt của công ty con	Phải trả khác	745,000,000	745,000,000
Tổng cộng			<u>302,126,350,000</u>	<u>1,854,266,667</u>
Phải thu dài hạn khác				
Tổng Công ty xây dựng công trình Giao thông 5	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	197,000,000,000	197,000,000,000
Tổng cộng			<u>197,000,000,000</u>	<u>197,000,000,000</u>
Phải trả người bán				
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả tiền thuê, điện nước, phí dịch vụ	2,696,105,508	2,533,887,608
Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản HP Land	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải trả tiền dịch vụ	205,241,000	116,141,000
Công ty CP Bất động sản Hải Phát Toàn Cầu	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Phải trả khác	115,262,565	115,262,565

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Công ty CP bê tông Phúc Thành	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả tiền xây lắp		953,689,897
Tổng cộng			3,016,609,073	3,718,981,070
Phải trả tiền đi vay ngắn hạn				
Trần Thị Thái Bình	Người có liên quan thành viên quản lý chủ chốt	Tiền vay	64,695,991,463	50,000,000,000
Tổng cộng			64,695,991,463	50,000,000,000
Chi phí phải trả				
Trần Thị Thái Bình	Người có liên quan thành viên quản lý chủ chốt	Lãi vay	98,630,137	98,630,137
Tổng cộng			98,630,137	98,630,137
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Thu hộ	130,703,406	1,288,042,384
Tổng cộng			130,703,406	1,288,042,384

6.2 Báo cáo bộ phận

Căn cứ vào các hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán số 28 – báo cáo bộ phận, trong kỳ hoạt động chính Công ty là xây dựng bất động sản để bán. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam. Hoạt động kinh doanh xây dựng bất động sản để bán trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ lệ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của cả Công ty. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, Công ty không cần lập báo cáo bộ phận.

6.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty đã được kiểm toán.

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2021



Đoàn Hòa Thuận