



HẢI PHÁT
VƯỜN TÂM CAO MÔI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Tầng 5, CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng
phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội
+84 243 2080 666
www.haiphat.com.vn

- I Thông tin chung
- II Báo cáo quản trị
- III Báo cáo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc
- IV Quản trị rủi ro
- V Báo cáo Phát triển bền vững
- VI Báo cáo tài chính năm 2020



CHƯƠNG I



THÔNG TIN CHUNG

- Thông điệp của Chủ tịch HĐQT 1
- Thông tin khái quát 2
- Ngành nghề và lĩnh vực kinh doanh 3
- Địa bàn kinh doanh 4
- Quá trình hình thành và phát triển 5
- Thông tin về cơ cấu cổ đông 6
- Mô hình quản trị 7
- Cơ cấu công ty 8
- Giới thiệu Hội đồng quản trị 9
- Giới thiệu Ban Tổng Giám đốc 10
- Sự kiện nổi bật 2020 11

“Kính thưa Quý Cổ đông và Nhà đầu tư,

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban lãnh đạo Công ty CP Đầu tư Hải Phát (HPX), tôi xin gửi tới Quý vị lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

Đi qua chặng đường gần hai thập kỷ, Hải Phát đã từng bước tạo dựng nền móng vững chắc để vượt qua những thăng trầm của thời cuộc bằng sự đoàn kết, năng động của đội ngũ lãnh đạo cùng những nỗ lực, sáng tạo của tập thể CBNV, Hải Phát đã đạt được những thành tựu đáng ghi nhận, trở thành doanh nghiệp có uy tín trong lĩnh vực phát triển bất động sản tại Việt Nam.

Với mục tiêu trở thành **“Nhà phát triển bất động sản có hệ sinh thái hoàn thiện và đồng bộ nhất Việt Nam”**, chúng tôi luôn đề cao 5 giá trị cốt lõi **“Khách hàng là trung tâm - Chất lượng là hàng đầu - Sáng tạo là động lực - Hiệu quả là mục tiêu - Trách nhiệm là cam kết”** xuyên suốt trong mọi chủ trương, trong công tác quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh.



Năm 2020 – Vươn tầm cao mới

Năm 2020, nền kinh tế Việt Nam đã chứng kiến 2 làn sóng dịch Covid-19 ập đến bất ngờ, lần thứ nhất từ tháng 3/2020 – tháng 4/2020, lần thứ 2 từ tháng 7/2020 – tháng 9/2020.

Covid-19 được ví như hiện tượng “Thiên nga đen” ập đến bất ngờ, khiến nền kinh tế bị ngưng trệ, các ngành nghề kinh tế trụ cột rơi vào trạng thái “ngủ đông”, hàng trăm doanh nghiệp giải thể, hàng nghìn lao động mất việc làm. Trước bối cảnh tiêu cực chung của nền kinh tế, ngành bất động sản cũng không nằm ngoài sự ảnh hưởng đó.

Tình hình dịch bệnh kéo dài diễn biến khó lường, cộng với nguồn cung chất lượng thiếu hụt, môi trường pháp lý thay đổi, chính sách tín dụng thận trọng và nhiều yếu tố tác động khác đã khiến cho các doanh nghiệp bất động sản phải đối mặt với nhiều thách thức. Trong bối cảnh đó, HPX đã tập trung tái cấu trúc lại hệ thống, thực hiện việc thay đổi logo, bộ nhận diện thương hiệu, tổ chức đào tạo nâng cao nghiệp vụ cho CBNV; đồng thời đưa những ứng dụng công nghệ vào hoạt động sản xuất kinh doanh để thích ứng với bối cảnh dịch bệnh.

Song song với những công việc trên, HPX ráo riết đẩy nhanh tiến độ công tác chuẩn bị đầu tư, hoàn thiện pháp lý đối với các dự án đã được giao Chủ đầu tư để có thể đưa dự án vào giai đoạn triển khai về kinh doanh sớm nhất. Một mặt, HPX khởi tạo một số dự án mới để tạo nguồn cung ứng cho năm 2021 và các năm tiếp theo như: Dự án Khu đô thị

mới Mai Pha – Lạng Sơn, Dự án Khu đô thị 5A – Đề Thám – Cao Bằng, Dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp dịch vụ thương mại và nhà ở – phường Hà Phong – thành phố Hạ Long – Quảng Ninh, Dự án Fidel Central Park – Đông Hà – Quảng Trị,...

Với mục tiêu **“Vươn tầm cao mới”**, năm 2020 chúng tôi chính thức bước chân vào lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng và xây dựng thành công thương hiệu sản phẩm The Seahara. Trong đó, Dự án The Seahara Phú Yên Shop villas quy mô 1,4 ha với 46 căn shophouse tại Phú Yên là dự án bất động sản nghỉ dưỡng đầu tiên mang tên tuổi Hải Phát. Dự án đang trong giai đoạn thi công, hứa hẹn sẽ ra mắt thị trường trong năm nay. Ngoài ra, trong năm 2020 chúng tôi là chủ đầu tư được lựa chọn thông qua đấu thầu đối với dự án Nghỉ dưỡng Vinh Mỹ – Tỉnh Thừa Thiên Huế.

Với lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng, trong nhiều năm qua chúng tôi cũng đã tích lũy cho mình quỹ đất lớn tại các tỉnh thành ven biển tại Đà Nẵng, Nha Trang, Bình Thuận, Phú Yên...sẵn sàng có thể triển khai trong các năm tiếp theo. Đây là tiềm năng để Hải Phát mở rộng loại hình kinh doanh, tạo dư địa phát triển bền vững trong chiến lược phát triển dài hạn.

Những kết quả này có được là từ nỗ lực không ngừng nghỉ của những con người Hải Phát, từ niềm tin của mỗi khách hàng và sự ủng hộ của cộng đồng xã hội. Tập thể lãnh đạo cùng đội ngũ CBNV Hải Phát sẽ tiếp tục nỗ lực hơn nữa để đưa Hải Phát vươn tầm cao mới.



2021 – Kiến tạo giá trị bền vững

Kiên định với chiến lược phát triển của doanh nghiệp, năm 2021 Hải Phát đặt mục tiêu tiếp tục mở rộng quy mô, địa bàn đầu tư, tập trung nghiên cứu đầu tư đưa ra các sản phẩm hướng đến sự hài lòng của khách hàng với triết lý **“Khách hàng là trung tâm”**.

Trước những diễn biến phức tạp của dịch Covid - 19, Hải Phát xác định năm 2021 cần ưu tiên hướng tới sự ổn định, tranh thủ thời cơ để hoàn thiện hệ sinh thái; đồng thời tiếp tục phát triển quỹ đất có vị trí đắc địa tại các tỉnh thành, để sẵn sàng bứt tốc khi thị trường dần đi vào ổn định, phục hồi.

Hải Phát sẽ tiếp tục ghi dấu ấn của mình tại những vùng đất giàu tiềm năng như: Bắc Giang, Hà Nội, Quảng Ninh, Cao Bằng, Phan Thiết, Thừa Thiên Huế, Cần Thơ với các dự án lớn như: Dự án Mỹ Độ - Bắc Giang có quy mô 9,2ha, Dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở tại phường Hà Phong (Hạ Long – Quảng Ninh) quy mô 12,6 ha; Dự án phát triển đô thị số 5A, Đề Thám (Cao Bằng) quy mô 4,35 ha; Khu nhà ở Phú Hải, phường Phú Hải (Phan Thiết – Bình Thuận) quy mô 5,6 ha; Dự án Khu đô thị mới An Bình (Khu 1 và 2) quy mô 223 ha tại phường An Bình (Ninh Kiều - Cần Thơ), Dự án Khu đô thị mới Tây Nam An Khánh (Hà Nội)...và nhiều dự án khác ở các tỉnh thành trên cả nước.

Khoác lên mình diện mạo mới, năm 2020 chính là khởi đầu cho Hải Phát trong chặng đường trở thành **“Nhà phát triển Bất động sản có hệ sinh**

thái đồng bộ và hoàn thiện nhất Việt Nam”. Đó là hệ sinh thái có tác động tương hỗ, tạo ra giá trị gia tăng trong chuỗi phát triển kinh doanh bất động sản với hệ thống quản trị ổn định, bền vững.

Kính thưa các Quý cổ đông, những thành tựu mà Hải Phát tạo dựng được hôm nay bắt nguồn từ nỗ lực không ngừng của ngày hôm qua. Chặng đường tới thành công còn nhiều chông gai nhưng với sự tận tâm, sự cố gắng, khát khao chinh phục. Bằng những nỗ lực không ngừng của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và CBNV Hải Phát đồng lòng, hợp sức của các Quý Cổ đông, chúng tôi khẳng định Hải Phát sẽ cùng vượt qua mọi khó khăn thử thách, tiếp tục phát triển bền vững lên “Tầm cao mới”.

Thay mặt Hội đồng Quản trị và tập thể CBNV trong hệ thống Hải Phát, tôi xin gửi lời tri ân chân thành và kính chúc Quý khách hàng, đối tác, các Quý cổ đông Sức khỏe - Hạnh phúc - Thành công.

Tôi luôn mong muốn nhận được sự tin tưởng, ủng hộ và song hành của Quý vị trên chặng đường phía trước.

Trân trọng cảm ơn!

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Đỗ Quý Hải

Tên: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

Tên tiếng Anh: Hai Phat Investment Joint Stock Company

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:

Vốn điều lệ: 2.644.945.820.000 đồng

Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 2.644.945.820.000 đồng

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

Số điện thoại: +84 2432.080.666

Số fax: +84 2432.080.566

Website: haiphat.com.vn

Mã cổ phiếu: HPX

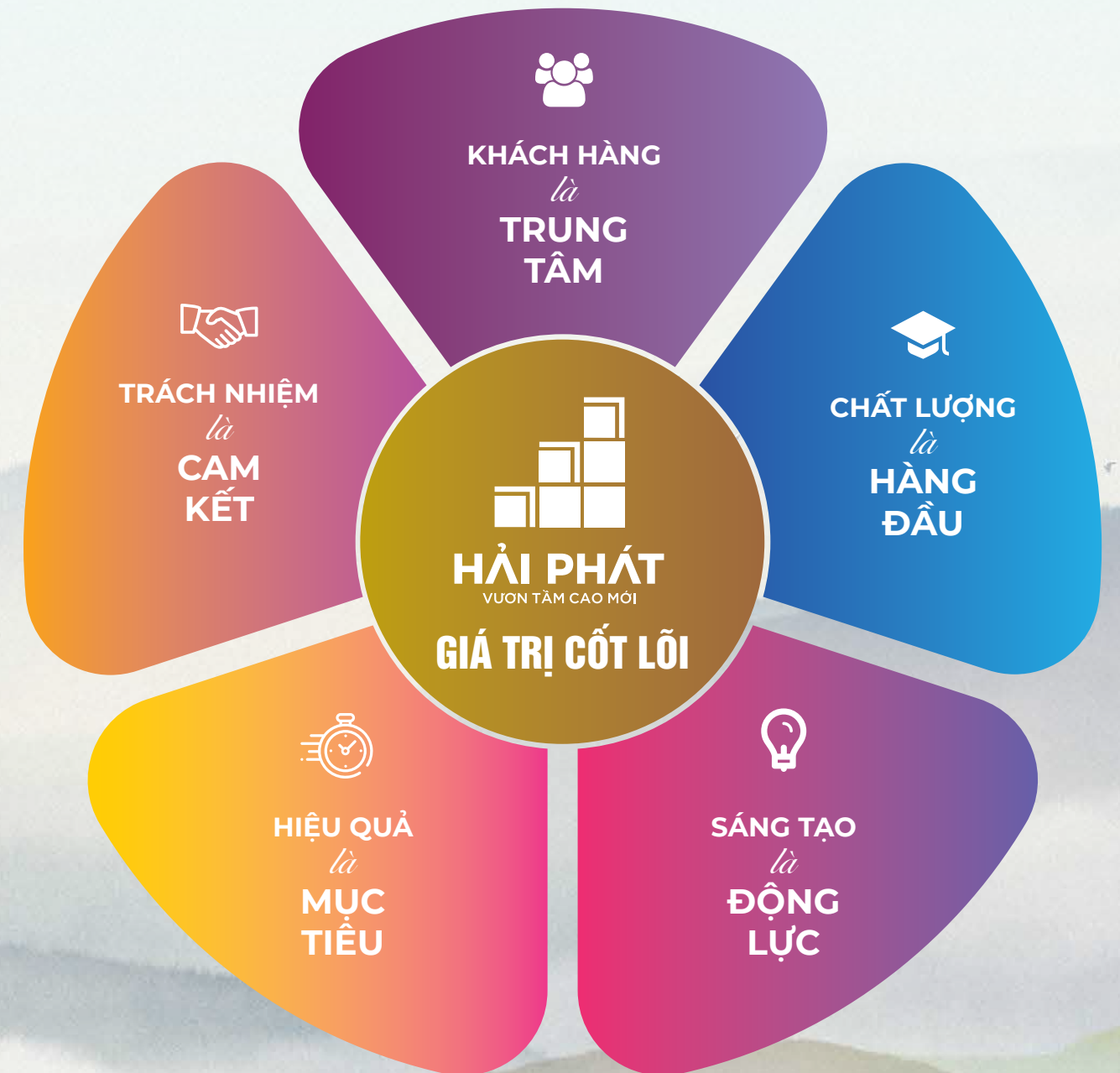
A Tâm nhìn

- Trở thành Doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực Bất động sản Việt Nam.
- Giá trị đó sẽ được khẳng định qua từng dự án và công trình, với nền móng là uy tín và niềm tin.

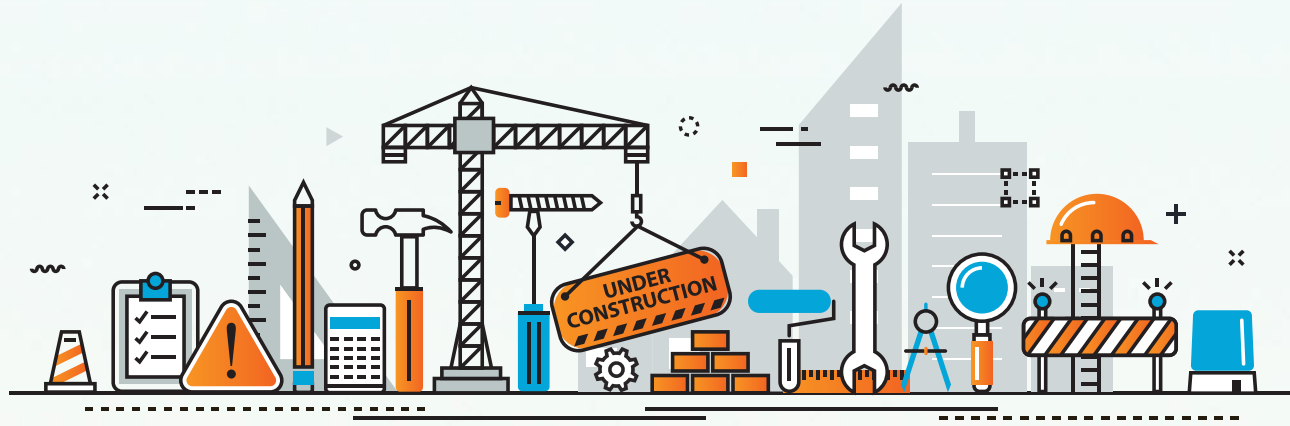
B Sứ mệnh

- Tạo dựng những sản phẩm dịch vụ đạt tiêu chuẩn cao, chất lượng tuyệt đối đến với khách hàng.
- Xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, phát huy tối đa khả năng của mỗi cá nhân, tạo cơ hội cho những tài năng và con người tâm huyết cùng phát triển sự nghiệp lâu dài.
- Mang lại cho cổ đông lợi ích tối ưu và bền vững thông qua mô hình quản trị doanh nghiệp và quản lý rủi ro chuyên nghiệp chuẩn mực.
- Hải hòa lợi ích xã hội và lợi ích doanh nghiệp, chung sức đóng góp xây dựng cộng đồng, bảo vệ môi trường, cùng tạo nên một cuộc sống giàu đẹp văn minh trường tồn.

C Giá trị cốt lõi



A Phát triển dự án



Lĩnh vực Phát triển dự án Bất động sản luôn giữ vai trò trọng tâm trong hoạt động kinh doanh, đóng góp chủ đạo vào kết cấu doanh thu cũng như tài sản của Doanh nghiệp từ thời điểm thành lập cho đến nay. Hải Phát đã cung cấp ra thị trường hàng nghìn sản phẩm với các dòng sản phẩm chính là căn hộ, biệt thự, shophouse, nhà liền kề trung và cao cấp, v.v. Triết lý kinh doanh của Hải Phát là tạo ra các sản phẩm bất động sản có sự khác biệt trong từng công trình, xây dựng những chuẩn mực đích thực cho tương lai. Các dự án của Hải Phát đều đạt được sự kết hợp tối ưu giữa không gian sống xanh cùng hệ thống tiện ích đa dạng trong nội khu. Nhờ đó, thương hiệu chủ đầu tư bất động sản Hải Phát ngày càng được nhiều người biết đến và gửi gắm niềm tin.

Nhiều công trình của Hải Phát không những đáp ứng tốt chức năng của nó mà còn trở thành biểu tượng và niềm tự hào của đội ngũ cán bộ nhân viên như dự án The Pride - Khu đô thị An Hưng, Tố Hữu (Hà Đông). Dự án bao gồm 1 tòa cao 45 tầng và 3 tòa 35 tầng, đây là tòa nhà cao nhất Hà Nội ở thời điểm năm 2015

do doanh nghiệp tư nhân trong nước làm chủ đầu tư và được triển khai thi công từ chính bàn tay khối óc của những con người Việt Nam.

Không chỉ dự án The Pride, dự án Nhà ở Xã hội The Vesta cũng là dự án mang lại cho Hải Phát nhiều giải thưởng lớn và uy tín. Một số giải thưởng tiêu biểu dự án The Vesta đã nhận được như: Giải thưởng Quốc gia Bất động sản Việt Nam cho hạng mục dự án Nhà ở Xã hội tốt nhất năm 2018, Top 10 dự án nhà ở đại chúng tốt nhất năm 2019, v.v.

Hải Phát được thị trường biết đến với vai trò là nhà phát triển bất động sản phía Tây Hà Nội trong giai đoạn đầu phát triển. Quy mô các dự án cũng không ngừng phát triển, từ mức vài trăm tỷ đồng cho đến hàng ngàn tỷ đồng với các loại hình từ bất động sản nhà ở đến bất động sản nghỉ dưỡng. Sự lớn mạnh ở quy mô công trình qua thời gian chính là minh chứng, khẳng định cho năng lực triển khai và phát triển dự án bất động sản với cổ đông cũng như khách hàng của Công ty Cổ Phần Đầu tư Hải Phát.

B Phân phối dự án

Sở hữu tỷ lệ chi phối tại đơn vị phân phối Hải Phát Land – một trong những đơn vị phân phối Bất động sản hàng đầu Việt Nam, mảng hoạt động phân phối dự án luôn là “mũi tên chủ lực” trong chiến lược phát triển của Hải Phát.

Với đội ngũ gồm các nhân sự chủ chốt có kinh nghiệm làm việc và xây dựng các hệ thống phân phối hơn 10 năm kinh nghiệm trên thị trường, đến nay Hải Phát Land đã có hệ thống hơn 40 chi nhánh và văn phòng đại diện; đội ngũ nhân sự kinh doanh gần 2.000 người và hơn 2.500 cộng tác viên.

Hải Phát Land đang thể hiện tốt vai trò là cầu nối giữa chủ đầu tư dự án với thị trường. Không chỉ đứng ở vai trò phân phối, công ty còn tự tin trong việc cung cấp những giải

pháp marketing và truyền thông dự án bất động sản; đầu tư thứ cấp bất động sản; đào tạo và huấn luyện nhân sự bán hàng cho các chủ đầu tư hay các đơn vị phân phối bất động sản.

Hải Phát Land đang thể hiện sự lớn mạnh không ngừng khi liên tục đặt những mạng lưới phân phối ra nước ngoài, đó là Hàn Quốc và kế hoạch trong thời gian tới sẽ mở thêm chi nhánh tại Đài Loan và Singapore. Điều này không chỉ cho thấy sự phát triển của Hải Phát mà còn giúp Hải Phát đón được các luồng vốn đầu tư bất động sản từ nước ngoài đầu tư vào những dự án của Hải Phát nói riêng và Việt Nam nói chung.

Hải Phát Land ngày càng hoàn thiện mình cả về bộ máy nhân sự lẫn vị thế trên thị trường.



C Quản lý và vận hành

Quản lý & vận hành là mảng hoạt động kinh doanh mới của Hải Phát thời gian gần đây với việc nhận chuyển nhượng vốn góp của Công ty Cổ phần dịch vụ Đô thị PSP và thành lập mới Công ty cổ phần khách sạn và nghỉ dưỡng IWG.

Đối với lĩnh vực bất động sản nhà ở, công ty cung cấp đầy đủ các hoạt động của việc quản lý – vận hành bất động sản bao gồm: bảo dưỡng, bảo trì, vệ sinh, an ninh, quản lý tài sản, v.v.

Với việc thành lập Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG, đây được coi là mũi tên của công ty trong chiến lược bước chân vào thị trường bất động sản nghỉ dưỡng. Khác biệt với một số chủ đầu tư lựa chọn phát triển dự án và bán, còn khâu quản lý vận hành giao lại cho một công ty bên ngoài, Hải Phát Invest sẽ xây dựng một chuỗi khép kín từ khâu xây dựng đến quản lý vận hành với mục tiêu nhằm tạo ra dòng tiền lợi nhuận ổn định cho các nhà đầu tư.



Trải qua 17 năm hình thành và phát triển, Hải Phát tiếp tục theo đuổi mục tiêu trở thành nhà phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam. Đến nay, Hải Phát đã hoàn thành và đưa vào sử dụng một số dự án và được ghi nhận là các dự án có đóng góp cho sự phát triển của địa phương. Có thể kể ra các dự án là Dự án Khu đô thị mới Văn Phú (dự án liên danh với Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú); dự án Tòa nhà thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp The Pride; dự án Tòa nhà thương mại, văn phòng và căn hộ Tân Tây Đô; dự án Nhà ở xã hội Phú Lâm – The Vesta; dự án Khu đô thị mới Phú Lương; dự án đấu giá nhà ở thấp tầng Trâu Quỳ, Gia Lâm – Thuận An Central Lake; dự án cơ cấu nợ HPC Landmark 105; dự án đấu giá No.23 Long Biên – Hà nội Homeland; dự án Tòa nhà thương mại, văn phòng và căn hộ Roman Plaza...Đồng thời, Hải Phát cũng đã tạo lập được một quỹ đất để duy trì tốc độ phát triển với chi phí giá vốn hợp lý và nằm tại



các tỉnh thành phố kinh tế phát triển như Lạng Sơn, Cao Bằng, Lào Cai, Bắc Giang, Hà Nội, Nam Định, Thái Bình, Thanh Hóa, Đà Nẵng, Nha Trang, Cần Thơ, Bình Thuận, Phú Yên... với sản phẩm mục tiêu thuộc thể mạnh của Hải Phát là biệt thự, liền kề, nhà phố thương mại, căn hộ thuộc phân khúc trung cấp và tiệm cận cao cấp, đáp ứng nhu cầu của những người dân có thu nhập trung bình cao phù hợp với nhu cầu của xã hội.

Năm 2003 Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát được thành lập với tên gọi ban đầu là Công ty Cổ phần Xây dựng - Du lịch Hải Phát với số vốn điều lệ là 8 tỷ đồng.

2003

Năm 2011 Hải Phát tiếp tục tăng vốn từ 300 tỷ đồng lên 750 tỷ đồng để mở rộng phạm vi, quy mô và bổ sung vốn cho việc triển khai các dự án.

2011

2008

Năm 2008 Công ty tăng vốn điều lệ lên 300 tỷ đồng, chuyển đổi sang lĩnh vực kinh doanh chính là phát triển bất động sản và chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

Sau khi hoàn thành, bàn giao khách hàng dự án The Pride và Tân Tây Đô, và tiếp tục triển khai thêm nhiều dự án. Chính vì vậy, năm 2017 công ty tăng vốn điều lệ từ 750 tỷ đồng lên 1500 tỷ đồng, đã thu hút Quỹ Dragon Capital tham gia góp vốn và trở thành cổ đông chiến lược của Hải Phát khi nắm giữ 15% vốn điều lệ của Công ty.

2017

2018

Năm 2018 đánh dấu chặng đường 15 năm thành lập và phát triển, ngày 24/7/2018 Hải Phát chính thức niêm yết trên sàn chứng khoán TP HCM (HOSE) với mã cổ phiếu HPX và vốn điều lệ tăng lên 2000 tỷ đồng vào tháng 12/2018.

Năm 2019 và năm 2020, sau khi niêm yết trên thị trường chứng khoán Hose, Hải Phát ngày càng hoàn thiện hệ sinh thái của mình để ngày càng bền vững và phát triển. Trong các năm này, Hải Phát đã tái cấu trúc và xây dựng hệ thống với ba lĩnh vực kinh doanh cốt lõi đó là: phát triển dự án, phân phối các sản phẩm bất động sản và quản lý, khai thác và vận hành tài sản. Các công ty thành viên trong hệ sinh thái được định hướng phát triển rõ ràng theo các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi.

Năm 2021, Hải Phát tiếp tục củng cố và hoàn thiện hệ sinh thái như đã triển khai trong các năm 2019 và 2020 và đưa một số công ty thành viên niêm yết trên thị trường chứng khoán để hướng tới hoàn thiện một hệ thống quản trị minh bạch, tiệm cận với xu hướng phát triển trên thế giới.

2020

Cơ cấu cổ đông

Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ đông
1. Cổ đông sáng lập			
Trong nước	105.899.710	40,04 %	1
Ngoài nước	0	0	0
2. Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)			
Trong nước	105.899.710	40,04 %	1
Ngoài nước	23.083.232	8,72%	1
3. Cổ đông khác			
Trong nước	122.289.037	46,24%	490
Ngoài nước	13.222.603	4,99%	14
4. Cổ phiếu quỹ			
	0	0%	
5. Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng			
	0	0%	0
6. Tổng cộng			
	264.494.582	100%	506
Trong nước	228.188.747	86,27%	491
Ngoài nước	36.305.835	13,73%	15

Thông tin cổ đông lớn sở hữu từ 5% trở lên

Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
1. Đỗ Quý Hải	105.899.710	40,04 %
2. Vietnam Enterprise Investments Limited	23.083.232	8,72%
Tổng cộng	128.982.942	48,76%

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Thời điểm	Số vốn trước khi tăng	Số vốn tăng	Vốn sau khi tăng	Mục đích tăng vốn
20/10/2020	2.299.955.060.000	344.990.760.000	2.644.945.820.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức

Giao dịch của cổ đông nội bộ và người có liên quan

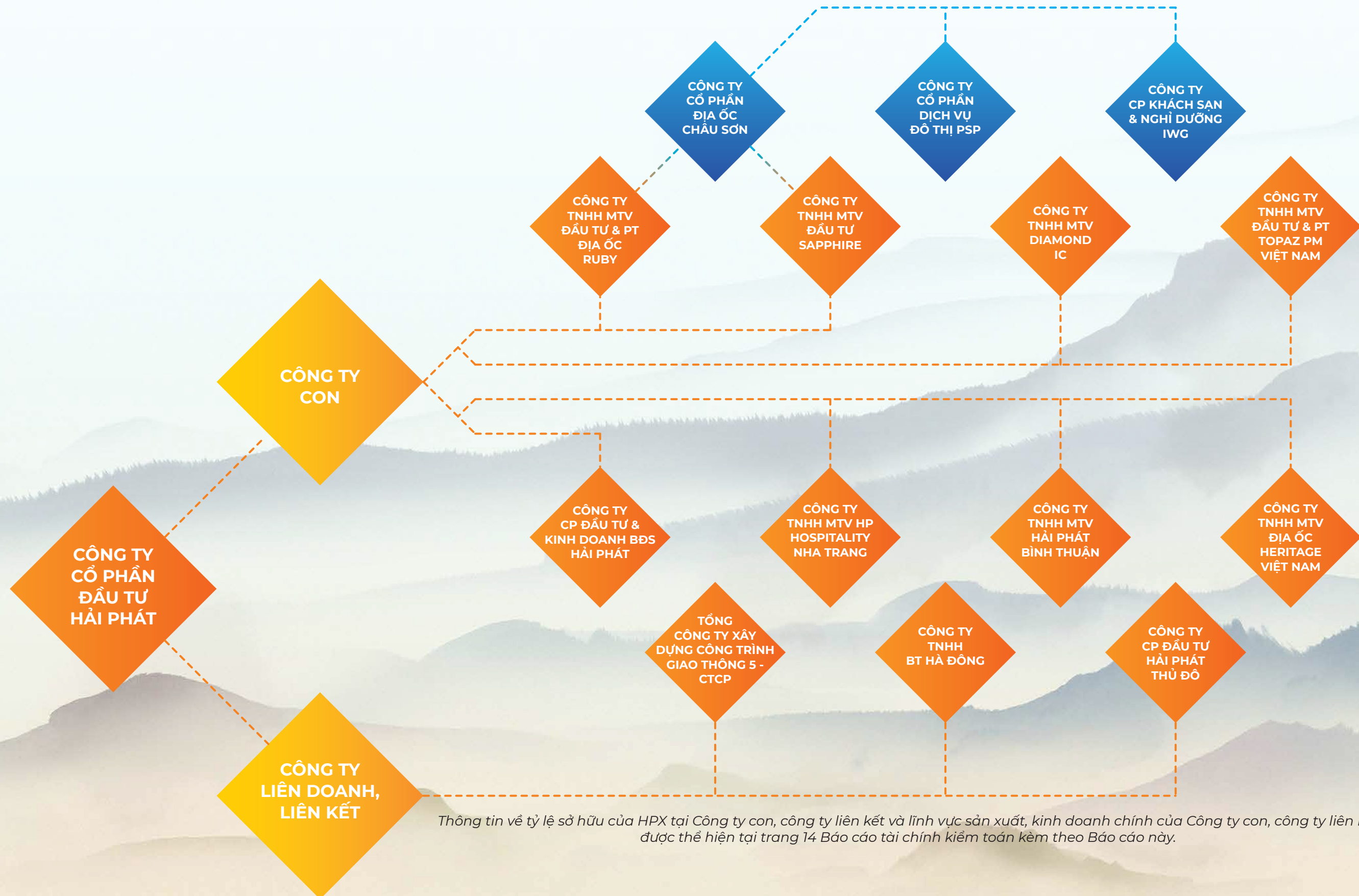
	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ/Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1.	Bà Chu Thị Lương	Vợ Ông Đỗ Quý Hải	18.399.677	8,0%	9.928.207	3,75%	Bán, nhận cổ tức bằng cổ phiếu

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ tại ngày 31/12/2020

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan tới công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/QĐ của HĐQT/ HDQT thông qua	Nội dung
1	Công ty cổ phần Địa ốc Châu Sơn (tên cũ là Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Châu Sơn)	Công ty con, tổ chức có liên quan của người nội bộ	25/3/2020	Nghị quyết số 02A/NQ-HĐQT ngày 06/01/2017	Thuê mặt bằng, giá trị
			08/10/2020	Quyết định số 40/QĐ-HĐQT ngày 16/09/2020	Chuyển nhượng cổ phần
			02/11/2020	Nghị quyết số 32/NQ-HĐQT ngày 15/10/2020	Hợp đồng hợp tác đầu tư
			08/12/2020	Nghị quyết số 08/NQ-HĐQT ngày 22/3/2019	Mua bán sàn thương mại
			08/12/2020	Nghị quyết số 08/NQ-HĐQT ngày 22/3/2019	Mua bán sàn thương mại
2	Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con, tổ chức có liên quan của người nội bộ	01/06/2020	Quyết định số 71/2019/QĐ-HĐQT ngày 25/12/2019	Chuyển giao chi phí, chi hộ
			03/12/2020	Nghị quyết số 32/NQ-HĐQT ngày 15/10/2020	Hợp đồng hợp tác đầu tư
			31/12/2020	Quyết định số 71/2019/QĐ-HĐQT ngày 25/12/2019	Chuyển giao chi phí, chi hộ
3	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	Công ty con, tổ chức có liên quan của người nội bộ	01/06/2020	Quyết định số 71/2019/QĐ-HĐQT ngày 25/12/2019	Chuyển giao chi phí, chi hộ
			31/12/2020	Quyết định số 71/2019/QĐ-HĐQT ngày 25/12/2019	Chuyển giao chi phí, chi hộ
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	25/03/2020	Nghị quyết số 08/NQ-HĐQT ngày 25/3/2020	Đảm bảo nghĩa vụ bên thứ ba
			28/5/2020	Quyết định số 19/QĐ-HĐQT ngày 22/04/2020	Chuyển nhượng cổ phần

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan tới công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/QĐ của HĐQT/ HDQT thông qua	Nội dung
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby (Tên cũ là Công ty TNHH MTV Địa ốc Đông Đô)	Công ty con	03/02/2020	Quyết định số 67/QĐ-HĐQT ngày 17/09/2018	Quản lý vốn tập trung
			16/09/2020	Quyết định số 39/QĐ-HĐQT ngày 16/09/2020	Chuyển nhượng vốn góp
			17/04/2020	Nghị quyết số 10/NQ-HĐQT ngày 09/04/2020	Nhận chuyển nhượng Bất động sản
6	Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát	Công ty con/Tổ chức có liên quan của người nội bộ	17/4/2020	Nghị quyết số 12/NQ-HĐQT ngày 16/04/2020	Đảm bảo nghĩa vụ bên thứ ba
			10/12/2020	Nghị quyết số 32/NQ-HĐQT ngày 15/10/2020	Hợp đồng hợp tác đầu tư
			25/3/2020	Quyết định số 10/QĐ-HĐQT ngày 24/03/2020	Chuyển nhượng cổ phần
7	Ông Lê Việt Dũng	Người nội bộ	25/3/2020	Quyết định số 10/QĐ-HĐQT ngày 24/03/2020	Chuyển nhượng cổ phần
8	Bà Trần Thùy Anh	Người liên quan của người nội bộ	25/3/2020	Quyết định số 11/QĐ-HĐQT ngày 24/03/2020	Chuyển nhượng cổ phần
9	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị PSP	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	31/08/2020	Nghị quyết số 39/NQ-HĐQT ngày 31/7/2019	Dịch vụ quản lý tòa nhà
			01/09/2020	Nghị quyết số 02A/NQ-HĐQT ngày 06/01/2017	Hợp đồng cho thuê mặt bằng
10	Công ty TNHH Một thành viên Địa Ốc Heritage Việt Nam	Công ty con, Tổ chức có liên quan của người nội bộ	02/07/2020	Quyết định số 67/QĐ-HĐQT ngày 17/09/2018	Quản lý vốn tập trung
			19/10/2020	Nghị quyết số 32/NQ-HĐQT ngày 15/10/2020	Hợp đồng hợp tác đầu tư
11	Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5- CTCP	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	31/12/2020	Quyết định số 64/QĐ-HĐQT ngày 29/12/2020	Hợp đồng hợp tác đầu tư
12	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam	Công ty con, Tổ chức có liên quan của người nội bộ	11/12/2020	Quyết định số 54/QĐ-HĐQT ngày 10/12/2020	Tư vấn thường xuyên
			11/12/2020	Quyết định số 54/QĐ-HĐQT ngày 10/12/2020	Tư vấn quản lý dự án và thi công giám sát
	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	Công ty con	29/10/2020	Quyết định số 67/QĐ-HĐQT ngày 17/09/2018	Quản lý vốn tập trung





Thông tin về tỷ lệ sở hữu của HPX tại Công ty con, công ty liên kết và lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính của Công ty con, công ty liên kết được thể hiện tại trang 14 Báo cáo tài chính kiểm toán kèm theo Báo cáo này.



Ông Đỗ Quý Hải
Chủ tịch HĐQT

Ông sinh năm 1969. Ông là cổ đông sáng lập của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát từ ngày thành lập. Ông giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị từ ngày 15/12/2003 cho đến nay.

Trình độ chuyên môn:

- Kỹ sư Xây dựng dân dụng - công nghiệp
- Thạc sỹ quản trị kinh doanh

Kinh nghiệm:

- Từ năm 1989 cho đến năm 2003, ông công tác tại các công ty xây dựng của tỉnh Hà Tây và Bộ Quốc Phòng và Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Quảng Ninh – đây là nền móng cho việc thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát năm 2003.
- Từ năm 2003 cho đến nay ông gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Thời gian đầu công ty thành lập, ông nắm giữ cả hai vị trí Tổng giám đốc và Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty, từ năm 2007 đến nay, ông giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty. Bên cạnh đó, ông nắm giữ các chức vụ là Chủ tịch Hội đồng quản trị và Chủ tịch Hội đồng thành viên tại các công ty có vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.
- Các vị trí đảm nhiệm tại các đơn vị thành viên của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát:
- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô;
- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát;
- Chủ tịch Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận.

Các chức vụ ở các tổ chức khác:

- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh;
- Phó chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc;
- Thành viên Hội đồng quản trị Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 5 – CTCP.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 105.899.710 cổ phần chiếm 40,04%.



Ông Nguyễn Văn Phương
Phó Chủ tịch HĐQT

Ông Nguyễn Văn Phương sinh năm 1979. Ông gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ năm 2016 với chức vụ là Phó Tổng giám đốc công ty và sau đó ông giữ chức Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty từ năm 2017 cho đến nay.

Trình độ chuyên môn:

- Kỹ sư Xây dựng

Kinh nghiệm:

- Ông Nguyễn Văn Phương công tác tại nhiều đơn vị, tổ chức với các chức vụ khác nhau trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản, đặc biệt là bất động sản khu công nghiệp.
- Từ khi gắn bó với Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông nắm các vị trí chủ chốt quan trọng như Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát và bây giờ là Phó chủ tịch Hội đồng quản trị, đồng thời nắm giữ các vị trí Tổng giám đốc, thành viên Hội đồng quản trị và Chủ tịch Hội đồng quản trị của các đơn vị thành viên.
- Các chức vụ đảm nhiệm tại các đơn vị thành viên của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát:
- Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô;
- Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang.

Các chức vụ tại các tổ chức khác:

- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc;
- Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng Công ty xây dựng Công trình giao thông 5 - CTCP kiêm Giám đốc Chi nhánh Cienco 5 Hà Nội;
- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc S.E.A Thuận Phước;
- Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng An Việt;

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 528.989 cổ phần chiếm 0,20%.



Ông Phạm Minh Tuấn
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
kiêm Chủ tịch Ủy ban Chiến lược,
thành viên Hội đồng quản trị không điều hành

Ông Phạm Minh Tuấn, sinh năm 1973, gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ năm 2009 với các chức danh từ chuyên viên bộ phận Đầu tư, Phó trưởng phòng và Trưởng phòng Đầu tư, Trợ lý Chủ tịch Hội đồng quản trị, Phó Tổng giám đốc, thành viên Hội đồng quản trị và từ tháng 6/2020 đến nay ông là Phó chủ tịch Hội đồng quản trị.

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân kinh tế
- Thạc sỹ quản trị kinh doanh

Kinh nghiệm:

- Từ khi ra trường ông công tác tại Công ty tư vấn xây dựng giao thông 8 thuộc Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 8.
- Từ năm 2003 – năm 2007: ông giữ chức Phó tổng giám đốc Công ty cổ phần tập đoàn Thái Bình Dương.
- Từ năm 2007 – năm 2009: ông giữ chức Tổng giám đốc Công ty cổ phần Trần Hưng Đạo.
- Từ khi gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, ngoài các vị trí nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông còn nắm giữ các vị trí khác như Giám đốc, Tổng giám đốc, Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty, Chủ tịch Hội đồng thành viên tại các đơn vị thành viên theo phân công của Ban lãnh đạo công ty, phù hợp với mục tiêu và chiến lược của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát tại từng giai đoạn.

Các chức vụ tại các tổ chức khác:

- Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Hải Phong.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 16.925 cổ phần chiếm 0,0064%.



Lê Việt Dũng
Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành

Ông Lê Việt Dũng sinh năm 1975, gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ năm 2017 với các chức danh là Phó Tổng giám đốc và hiện nay là thành viên Hội đồng quản trị.

Trình độ chuyên môn:

- Kỹ sư xây dựng
- Thạc sỹ quản trị kinh doanh

Kinh nghiệm:

- Từ khi ra trường, từ năm 1995 đến năm 2010, ông Lê Việt Dũng công tác tại nhiều đơn vị trực thuộc của tỉnh Hà Tây, đặc biệt là Sở Xây dựng Hà Tây và Hà Nội với các chức danh chuyên viên, trưởng phòng.
- Từ năm 2010 - năm 2013: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Hòa
- Từ năm 2013 - năm 2015: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng và phát triển đô thị.
- Trước khi gắn bó với Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát năm 2017, ông Lê Việt Dũng đã giữ vị trí thành viên Hội đồng quản trị, Phó tổng giám đốc tại một số công ty thành viên của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát.

Các chức vụ tại các tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư 283;
- Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á
- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị đường sắt.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 1.234.311 cổ phần chiếm 0,47%



Ông Trần Vũ Thái Hòa
Thành viên độc lập Hội đồng quản trị
kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán

Ông Trần Vũ Thái Hòa sinh năm 1985, được bổ nhiệm là thành viên độc lập Hội đồng quản trị từ tháng 6/2020 và kiêm nhiệm chức Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán.

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân Tài chính - Ngân hàng

Kinh nghiệm:

- Ông Trần Vũ Thái Hòa sau khi ra trường đến nay làm việc chủ yếu tại các định chế tài chính và Bộ Tài chính với các chức danh chuyên viên, trưởng bộ phận, giám đốc bộ phận, thành viên Hội đồng quản trị... Với kinh nghiệm nhiều năm hoạt động trong lĩnh vực tài chính, thị trường vốn, ông Trần Vũ Thái Hòa đưa ra những yêu cầu và phân biệt khách quan từ góc nhìn của các nhà đầu tư, định chế tài chính cũng như có những kiến nghị, đề xuất để Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát hoàn thiện được thể chế, quy tắc quản trị để hướng tới là một doanh nghiệp niêm yết phát triển bền vững và minh bạch trên thị trường chứng khoán.

Các chức vụ tại các tổ chức khác:

- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Xây lập Hòa Bình
- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư thương mại và phát triển Thái Bình.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0



Ông Đỗ Danh Trí
Thành viên độc lập Hội đồng quản trị

Ông Đỗ Danh Trí, sinh năm 1976, tham gia Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát với tư cách là thành viên độc lập từ tháng 10/2020.

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân Luật
- Thạc sỹ Quản lý tài chính
- Thạc sỹ Luật học

Kinh nghiệm:

- Từ khi ra trường cho đến năm 2010, ông Đỗ Danh Trí làm việc tại UBND tỉnh Bình Phước với các chức danh chuyên viên, phó chánh văn phòng huyện ủy, trưởng phòng Tư pháp huyện.
- Từ năm 2010 đến năm 2017, ông Đỗ Danh Trí làm việc Đại học Quốc gia Hà Nội với các chức danh phụ trách phòng, trưởng phòng thuộc lĩnh vực đào tạo.
- Từ năm 2016 đến nay ông Đỗ Danh Trí là thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Địa ốc Vượng Phát.

Các chức vụ tại các tổ chức khác:

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Vượng Phát.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0



Ông Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Ông Đoàn Hòa Thuận, sinh năm 1975, gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ năm 2017 với chức vụ Phó Tổng giám đốc và hiện giờ là Tổng giám đốc kiêm người quản trị công ty.

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân kinh tế, chuyên ngành Kế toán;
- Thạc sĩ quản trị kinh doanh.

Kinh nghiệm:

- Từ khi ra trường cho đến năm 2016, ông Đoàn Hòa Thuận làm việc tại Tổng công ty Sông Đà với các chức vụ là chuyên viên, kế toán trưởng, phó ban tài chính, giám đốc tài chính, phó tổng giám đốc, tổng giám đốc, thành viên Hội đồng quản trị tại Công ty cổ phần Xi măng Hạ Long, Công ty Tài chính Sông Đà, Công ty cổ phần Sông Đà Thăng Long và Tổng công ty Sông Đà.
- Trong khoảng thời gian từ năm 2017 đến nay, khi gia nhập Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông Đoàn Hòa Thuận là Phó tổng giám đốc, Tổng giám đốc và kiêm nhiệm một số vị trí Phó chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị một số đơn vị thành viên. Tại thời điểm hiện tại, để đảm bảo tính độc lập, khách quan trong công tác điều hành ông Đoàn Hòa Thuận chỉ nắm giữ vị trí Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát kiêm người Phụ trách quản trị công ty.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 66.349 cổ phần chiếm 0,03%



Ông Phạm Huy Thông
Phó Tổng Giám đốc

Ông Phạm Huy Thông, sinh năm 1978, gia nhập Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát từ tháng 10 năm 2010 với các chức vụ là Phó trưởng phòng Tài chính Kế toán, Kế toán trưởng và hiện nay là Phó Tổng giám đốc.

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân Kinh tế.

Kinh nghiệm:

- Từ khi ra trường cho đến năm 2010, ông Phạm Huy Thông công tác tại Tổng công ty thủy tinh và gốm xây dựng (Viglacera) và các đơn vị thành viên với các chức danh chuyên viên Ban Tài chính Kế toán, thành viên Ban Kiểm soát Tổng Công ty và trưởng Ban Kiểm soát các Công ty con.
- Từ khi gia nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông Phạm Huy Thông ngoài nắm giữ các vị trí tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát còn nắm giữ các vị trí Kế toán trưởng, phụ trách tài chính tại các công ty thành viên. Tháng 5/2020, ông Phạm Huy Thông được bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 10.154 cổ phần chiếm 0,004%



Ông Đinh Thế Quỳnh
Phó Tổng Giám đốc

Ông Đinh Thế Quỳnh, sinh năm 1985, gia nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ tháng 4/2016, với các vị trí là Trưởng phòng Kinh doanh, Phó giám đốc phụ trách kinh doanh, Phó Tổng giám đốc tại các đơn vị thành viên và hiện nay là Phó Tổng giám đốc tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát.

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân ngoại thương.

Kinh nghiệm:

- Từ khi ra trường cho đến năm 2016, ông Đinh Thế Quỳnh làm việc tại các công ty thương mại, công ty đầu tư và kinh doanh bất động sản với các vị trí chuyên viên, phó giám đốc sản giao dịch bất động sản, phó giám đốc và phó tổng giám đốc công ty.

- Ông Đinh Thế Quỳnh được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc tháng 4/2019. Ngoài vị trí Phó tổng giám đốc đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông Đinh Thế Quỳnh còn nắm giữ một số vị trí quản lý khác tại các đơn vị thành viên, bao gồm:

- Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát;
- Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức.

Các chức vụ tại các tổ chức khác:

- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Châu Sơn;
- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG;
- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị PSP.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0



Ông Đỗ Quý Thành
Phó Tổng Giám đốc

Ông Đỗ Quý Thành, sinh năm 1975, ông Đỗ Quý Thành gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ năm 2016 với các chức danh là Trưởng phòng Thanh tra Xây dựng, Phó Chánh Văn phòng Hội đồng quản trị và đến nay là Phó Tổng giám đốc.

Trình độ chuyên môn:

- Kỹ sư xây dựng dân dụng – công nghiệp.

Kinh nghiệm:

- Trước khi gia nhập Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông Đỗ Quý Thành có nhiều năm kinh nghiệm làm việc tại các công ty xây dựng với các chức danh là chuyên viên kỹ thuật, quản lý công trình và giám đốc công ty.

- Từ khi gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông Đỗ Quý Thành phụ trách công tác thanh tra xây dựng, kiểm soát nội bộ, quản lý vận hành. Ông Đỗ Quý Thành được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc tháng 5/2020.

Các chức vụ tại các tổ chức khác:

- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần dịch vụ đô thị PSP;
- Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Châu Sơn;
- Chủ tịch HĐQT Công ty Công ty CP bê tông Xây dựng và Thương mại Phúc Thành.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 7.755.284 cổ phần chiếm 2,93%



Ông Nguyễn Trọng Thiết
Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Trọng Thiết, sinh năm 1983, gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ năm 2011 với các chức danh chuyên gia đầu tư, trưởng phòng, giám đốc đầu tư và đến nay là Phó Tổng giám đốc.

Trình độ chuyên môn:

- Kỹ sư xây dựng.

Kinh nghiệm:

Từ khi ra trường đến năm 2011, ông Nguyễn Trọng Thiết công tác tại các công ty tư vấn thiết kế và đầu tư với các chức danh chuyên viên, trưởng phòng, phó giám đốc chi nhánh.

- Ông Nguyễn Trọng Thiết được bổ nhiệm chức danh Phó Tổng giám đốc từ tháng 5/2020. Ngoài việc đang nắm giữ vị trí Phó Tổng giám đốc, ông Nguyễn Trọng Thiết còn nắm giữ một số vị trí chủ chốt tại các đơn vị thành viên bao gồm:

- Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Hải Phát Bình Thuận;
- Chủ tịch Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam;
- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty TNHH MTV Diamond IC;
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần địa ốc Sea Thuận Phước.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 3.383 cổ phần chiếm 0,001%



Ông Ngô Quốc Huân
Phó Tổng Giám đốc

Ông Ngô Quốc Huân, sinh năm 1985, gia nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ năm 2011 với vị trí chuyên viên, trưởng phòng Kế hoạch – Kỹ thuật và nay là Phó Tổng giám đốc.

Trình độ chuyên môn:

- Kỹ sư điện.

Kinh nghiệm:

- Từ khi ra trường đến năm 2011, ông Ngô Quốc Huân làm việc với các vị trí là cán bộ kỹ thuật tại các công ty về điện cơ, đầu tư xây dựng đô thị.

- Từ khi ra gia nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, ông Ngô Quốc Huân đảm nhận các vị trí cán bộ kỹ thuật, phó phòng, trưởng phòng tại các ban quản lý dự án Tân Tây Đô, The Pride, phòng Kế hoạch – Kỹ thuật, phòng Kinh tế Đầu thầu và được bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc từ tháng 5/2020.

- Ngoài ra, ông Ngô Quốc Huân còn đảm nhiệm vị trí Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Topaz Việt Nam.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 3.383 cổ phần chiếm 0,001%



Ông Lê Hồng Sơn
Kế toán trưởng

Ông Lê Hồng Sơn sinh năm 1971, gắn bó với Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát từ tháng 4/2020 với chức danh là Kế toán trưởng.

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân Tài chính Kế toán

Kinh nghiệm:

- Từ khi ra trường đến tháng 4/2020, ông Lê Hồng Sơn trải qua các vị trí là chuyên viên, Phó Kế toán trưởng, Kế toán trưởng tại các công ty thành viên của Tổng công ty Sông Đà. Tháng 4/2020, ông Lê Hồng Sơn gia nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Ngoài ra, ông còn đảm nhiệm các chức danh Kế toán trưởng tại các công ty thành viên bao gồm:

- Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Diamond IC;
- Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển Topaz PM Việt Nam;
- Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Điện Mường Tùng;
- Ủy viên HĐQT Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Vân Phong;
- Trưởng ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bắc Hà.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0

A Thay đổi nhận diện thương hiệu



HẢI PHÁT

Logo sử dụng năm 2011



HAI PHAT INVEST

Logo sử dụng năm 2017



HAI PHAT INVEST

Logo sử dụng năm 2019

HẢI PHÁT
VƯƠN TẦM CAO MỚI

Logo sử dụng năm 2020

Logo mới của Hải Phát bao gồm 2 phần, phần hình là 6 hình vuông màu cam tượng trưng cho các khối nhà cao tầng được sắp xếp từ thấp lên cao thể hiện sự tăng trưởng bền vững, đây cũng là thể mạnh của Hải Phát trong lĩnh vực đầu tư, phát triển các dự án Bất động sản; 3 hình vuông có đường chỉ màu vàng tượng trưng cho những mũi tên luôn hướng về phía trước thể hiện khát vọng vươn tới những tầm cao mới.

Các hình vuông được bố trí tăng dần đều từ trái qua phải thể hiện những bước tiến không ngừng mở rộng về quy mô của Công ty, đồng thời luôn có sự kế thừa, tích lũy và lan tỏa

những giá trị cốt lõi. Mặt khác, những hình vuông nhỏ trong logo còn tượng trưng cho các công ty con và các đơn vị thành viên, thể hiện sự lớn mạnh về quy mô của hệ sinh thái Bất động sản Hải Phát.

Thông qua việc thay đổi nhận diện thương hiệu, Ban Lãnh đạo Hải Phát kỳ vọng rằng hình ảnh mới của Công ty sẽ góp phần nâng cao giá trị doanh nghiệp, tiến tới đưa Hải Phát trở thành thương hiệu uy tín trong lĩnh vực Bất động sản, nâng cao sức cạnh tranh của Hải Phát tại thị trường và đưa Hải Phát vươn lên tầm cao mới.

B Tái cơ cấu nguồn nhân lực

Thực hiện trẻ hóa đội ngũ lãnh đạo cấp cao. Hải Phát đã thực hiện bổ nhiệm một loạt lãnh đạo thuộc các vị trí phó tổng giám đốc và tương đương độ tuổi 8x nhưng có kiến thức và kinh nghiệm tích lũy lâu năm thuộc các lĩnh vực đảm nhiệm. Với việc bổ nhiệm những nhân sự trẻ tuổi, có kinh nghiệm, trải nghiệm

và nhiều nhiệt huyết, Hải Phát sẽ từng bước thay đổi hệ thống quản trị, phương thức tiếp cận và xử lý công việc để hướng tới một hệ thống quản trị tiên tiến tiệm cận với xu hướng quản trị tiên tiến quốc tế, tăng hiệu quả và hiệu suất xử lý công việc và phát huy các giá trị cốt lõi của Hải Phát.

C Xây dựng và hoàn thiện hệ sinh thái

Với mục tiêu tối ưu hóa việc sử dụng nguồn nhân lực và chi phí thực hiện chuẩn bị đầu tư, triển khai thi công đối với các dự án do Hải Phát và các công ty thành viên làm chủ đầu tư, Hải Phát đã thành lập hai công ty chuyên trách về chuẩn bị đầu tư và quản lý dự án. Việc

thành lập hai công ty này là một trong những bước tiến để Hải Phát đang tiến tới sở hữu một hệ sinh thái hoàn chỉnh trong chuỗi giá trị gia tăng về đầu tư, phát triển các dự án bất động sản.

D HPX lọt vào danh mục MSCI Small Cap Index

MSCI VIETNAM INDEX	
Additions	Deletions
AN PHAT HOLDINGS	None
HAI PHAT INVESTMENT	
HOA SEN GROUP	
KHANG DIEN HOUSE TRD	

4 mã Việt Nam được thêm mới vào rổ MSCI Frontier Markets Small Cap Indexes.

Rổ danh mục MSCI Frontier Markets Small Cap Index kỳ này ghi nhận biến động mạnh với 17 mã bị loại, trong đó Kuwait chiếm 12 mã. Ngược lại có 12 mã được thêm mới, trong đó Việt Nam chiếm 4 mã gồm APH, KDH, HPX và HSG. Theo đó, số lượng chứng khoán trong rổ chỉ số giảm xuống còn 153 mã.

Sự kiện Hải Phát được lọt vào rổ MSCI Frontier Markets Small Cap Indexes là một dấu mốc ghi nhận Hải Phát là công ty minh bạch về nguồn lực kinh doanh, có giá hợp lý, đạt tiêu chuẩn vốn hóa, tính thanh khoản và có tỷ lệ giao dịch cổ phiếu tự do hợp lý.

Bổ sung thay đổi trong ban điều hành trong năm 2020

STT	Họ tên	Chức vụ	Thay đổi
1	Ông Lê Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm
2	Bà Trần Hoài Anh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm
3	Ông Tạ Phú Cường	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm
4	Ông Đỗ Quý Thành	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm mới
5	Ông Phạm Huy Thông	Phó Tổng Giám đốc kiêm Người được ủy quyền Công bố thông tin	Bổ nhiệm mới
6	Ông Nguyễn Trọng Thiết	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm mới
7	Ông Ngô Quốc Huân	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm mới

E Hải Phát Land năm thứ 5 liên tiếp đón nhận danh hiệu "Top 10 sàn giao dịch BĐS Tiêu biểu Việt Nam".



Điều này càng củng cố việc Hải Phát sở hữu một đơn vị phân phối bất động sản đứng trong top đầu của thị trường là một lợi thế khác biệt so với các đơn vị phát triển bất động sản khác trong cùng ngành nghề, đặc biệt là việc tiếp cận thông tin thị trường cũng như xu hướng tiêu dùng của khách hàng để Hải Phát kịp thời điều chỉnh và phát triển những sản

phẩm bất động sản đáp ứng đúng nhu cầu thị trường.

Cũng trong năm 2020, Hải Phát Land còn liên tiếp nhận được 4 giải thưởng lớn trong lĩnh vực BĐS. Mở đầu là danh hiệu Top 10 Sàn giao dịch BĐS tiêu biểu Việt Nam năm 2019 do Hội môi giới BĐS Việt Nam bình chọn vào tháng 6 năm 2020. Đây cũng là lần thứ 5 liên tiếp Hải

Phát Land đạt giải thưởng này. Tiếp đến là "cú đúp" giải thưởng tại ASEAN Economic Forum 2020 vào hồi tháng 7/2020 ở hai hạng mục: Top 10 doanh nghiệp tiêu biểu và Top 10 thương hiệu nổi tiếng ASEAN, nâng vị thế của Hải Phát Land vươn tầm quốc tế. Tháng 9/2020, Hải Phát Land tiếp tục được được "xướng tên" trong Top 5 Công ty tư vấn & môi

giới Bất động sản Việt Nam uy tín năm 2020 tại Lễ công bố Top 10 công ty uy tín ngành Bất động sản - Xây dựng - Vật liệu xây dựng - Ngân hàng - Bảo hiểm - Công nghệ năm 2020, do Công ty Cổ phần Báo cáo Đánh giá Việt Nam (Vietnam Report) phối hợp cùng Báo VietnamNet tổ chức.

F Tăng cường mở rộng quỹ đất

Là một đơn vị phát triển bất động sản nên chiến lược liên tục phát triển quỹ đất là mục tiêu hàng đầu. Trong năm 2020, liên danh Hải Phát và Công ty TNHH Hà Sơn đã được lựa chọn là nhà đầu tư dự án Khu đô thị mới Mai Pha (Lạng Sơn) với quy mô gần 92 ha và tổng mức đầu tư dự kiến 3.380 tỷ đồng. Bên cạnh đó, Hải Phát và Hải Phát Land lần lượt trúng

đấu giá các dự án Khu đô thị số 5A, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng; 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.... Ngoài ra, Hải Phát tiếp tục triển khai các dự án như An Bình 1, 2 tại thành phố Cần Thơ, dự án Vinh Mỹ tại thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế....



CHƯƠNG II



HẢI PHÁT
VƯƠN TẦM CAO MỚI

BÁO CÁO QUẢN TRỊ

- Cơ cấu quản trị 1
- Các phòng ban chức năng 2
- Báo cáo của Hội đồng quản trị 3
- Hoạt động của HĐQT Công ty năm 2020 4
- Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm Soát/ Ủy ban Kiểm toán 5
- Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT và Ban kiểm soát 6
- Hoạt động quan hệ cổ đông 7
- Các kế hoạch, định hướng của HĐQT năm 2021 8

Qua 17 năm hình thành và phát triển, Công ty phần đầu tư Hải Phát luôn khẳng định vai trò nền tảng của Quản trị doanh nghiệp trong việc sự phát triển bền vững và lớn mạnh của doanh nghiệp với những nguyên tắc đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty, cơ cấu quản trị hợp lý, thiết lập những chuẩn mực về hành vi, đạo đức nghề nghiệp và đảm bảo hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của cổ đông và những người có liên quan, đảm bảo đối xử công bằng giữa các cổ đông, công khai minh bạch mọi hoạt động của Công ty, ngăn ngừa xung đột lợi ích nhằm đạt hiệu quả kinh doanh cao nhất.

Với mục tiêu đó, tại kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên vào tháng 6/2020, Đại hội đồng cổ đông đã thống nhất chuyển đổi mô hình quản trị công ty từ Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc sang mô hình Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán, Tổng giám đốc.

A Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan cao nhất của Công ty, Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần.

Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, đặc biệt thông qua: Báo cáo tài chính năm và dự toán cho năm tài chính

tiếp theo; Kế hoạch kinh doanh hàng năm của công ty; Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị. Các quyền lợi khác của Đại hội đồng cổ đông được quy định chi tiết trong Điều lệ đã được công bố.

B Hội đồng quản trị

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát duy trì cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị gồm 06 người, trong đó có hai thành viên là thành viên quản trị độc lập là ông Trần Vũ Thái Hòa và ông Đỗ Danh Trí. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá 05 (năm) năm và có thể bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Thành viên hội đồng quản trị độc lập phải chiếm ít nhất một phần ba (1/3) tổng số thành viên Hội đồng quản trị hoặc nhỏ hơn nếu pháp luật quy định.

Hội đồng quản trị là cơ quan thực hiện chức năng giám sát và chỉ tiêu các hoạt động kinh

doanh của Công ty. Hội đồng quản trị có đầy đủ quyền hạn và thực hiện các quyền và nghĩa vụ không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng Cổ đông và được quy định chi tiết trong Điều lệ Công ty.

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị được tiến hành khi có ít nhất ba phần tư (3/4) tổng số thành viên Hội đồng quản trị có mặt trực tiếp hoặc thông qua người đại diện (người được ủy quyền) nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận.

Hội đồng quản trị có hai Ủy ban trực thuộc, đó là:

Ủy ban Chiến lược

Ngày 27/06/2020, Ban chiến lược được đổi tên thành Ủy ban chiến lược theo Quyết định số 32/QĐ-HĐQT của Hội đồng quản trị. Theo đó, chức vụ Trưởng ban Chiến lược sẽ được tự động đổi tên thành Chủ tịch Ủy ban. Ủy ban Chiến lược trực thuộc Hội đồng quản trị và

Ủy ban Kiểm toán

- Ngay tại Đại hội đồng cổ đông năm 2020 tổ chức ngày 27/6/2020, đại hội đồng cổ đông nhất trí chuyển đổi mô hình quản trị công ty sang mô hình Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị để tiếp cận dần dần phương pháp quản trị tiên tiến và phổ biến trên thế giới. Theo đó, Ngày 27/06/2020 Ban Kiểm toán nội bộ được đổi tên thành Ủy ban kiểm toán theo Quyết định số 33/QĐ-HĐQT của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị bổ nhiệm

Ông Phạm Minh Tuấn – Phó Chủ tịch HĐQT kiêm nhiệm chức vụ Chủ tịch Ủy ban. Trong kỳ Ủy ban chiến lược đã tham mưu cho Hội đồng quản trị một số định hướng phát triển doanh nghiệp, theo dõi việc thực hiện các mục tiêu của Ban Tổng Giám đốc.

Ông Trần Vũ Thái Hòa – Thành viên độc lập Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức vụ Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán thay cho Ông Lê Tiến Hùng. - Ủy ban Kiểm toán hoạt động theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được Pháp luật quy định, đảm bảo tính độc lập, khách quan và tuân thủ Pháp luật. Cụ thể: rà soát các thông tin tài chính, làm việc với Kiểm toán độc lập, giám sát hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ và kiểm soát rủi ro, kiểm soát nội bộ.

C Ban kiểm soát

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát hoạt động với mô hình quản trị Ban kiểm soát đến 27/6/2020 thì chuyển sang mô hình Ủy ban kiểm toán.

Số lượng thành viên Ban kiểm soát của Công ty là ba (03) người. Nhiệm kỳ của kiểm soát viên không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không giới hạn.

Nghĩa vụ chính của Ban kiểm soát là giám sát

tình hình tài chính công ty, tính hợp pháp trong các hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người quản lý khác, sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cổ đông. Các quyền lợi và nghĩa vụ khác của Ban kiểm soát được quy định chi tiết trong Điều lệ Công ty.

D Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Tổng giám đốc chịu trách nhiệm trước Hội

đồng quản trị và Đại hội cổ đông về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cấp này khi được yêu cầu.

Các quyền và nghĩa vụ khác của Ban Tổng giám đốc được quy định chi tiết trong Điều lệ công ty

Ban Tài chính Kế toán

Ban có chức năng tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc trong các công tác kế hoạch, tài chính, tín dụng, đầu tư vốn ra ngoài Doanh nghiệp. Các công tác khác bao gồm công tác tài chính, công tác thuế -

kiểm toán cũng như các công việc liên quan đến hạch toán kinh doanh và kiểm soát các hoạt động kinh tế.

Ban Đầu tư

Ban phụ trách tham mưu, giúp việc cho Ban lãnh đạo tổ chức tìm kiếm dự án, lập báo cáo, phân tích dự án, đánh giá các phương án đầu tư và thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư của dự án thuộc địa bàn được giao phụ trách.

Ban có trách nhiệm tìm kiếm các dự án có tính chất, quy mô, vị trí phù hợp với định hướng, chiến lược của Công ty; thực hiện công tác bồi thường GPMB, quản lý mặt bằng các quỹ đất sạch đã hoàn thành GPMB các dự án.

Ban Kinh tế - Kỹ thuật

Ban thực hiện công tác tham mưu liên quan đến công tác kinh tế đầu tư, công tác thiết kế, kỹ thuật và công tác quản lý đối với các dự án Công ty trực tiếp triển khai, đồng thời chịu trách nhiệm theo dõi Tổng mức đầu tư dự án,

công trình; chủ trì công tác quyết toán vốn đầu tư dự án, vốn đầu tư công trình và công tác quản lý kỹ thuật, tiến độ, chất lượng, an toàn vệ sinh lao động tại dự án.

Ban Kinh doanh

Ban đóng vai trò chính trong tham mưu, giúp Ban Tổng Giám Đốc nghiên cứu, phân tích thị trường bất động sản và tổ chức triển khai bán hàng. Phối hợp với các bộ phận liên quan, tham gia vào công tác đánh giá hiệu quả đầu tư các dự án trong giai đoạn đầu tư.

Ban chủ động trong công tác xây dựng chính sách bán hàng, quản lý các chương trình marketing sản phẩm, thực hiện công tác lựa chọn đơn vị phân phối phù hợp với từng dòng sản phẩm của công ty.

Ban Dịch vụ bán hàng

Ban có trách nhiệm thực hiện và theo dõi hợp đồng mua bán đã ký kết với khách hàng. Đồng thời, theo dõi và đôn đốc việc thực hiện các quyền lợi và nghĩa vụ phát sinh theo hợp đồng đã ký kết bao gồm các hoạt động chính: thu hồi công nợ, bàn giao sản phẩm, cấp giấy

chứng nhận. Ban chịu trách nhiệm tiếp nhận các tài sản hình thành sau đầu tư. Chủ trì cùng với các bộ phận liên quan khai thác tài sản sau đầu tư, đảm bảo chất lượng các tài sản.

Ban Quản lý vận hành sau đầu tư

Ban có chức năng tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng giám đốc thực hiện các công việc chăm sóc khách hàng (Giai đoạn sau khi khách hàng nhận bàn giao sản phẩm), giám sát công tác quản lý tòa nhà. Triển khai công

tác bảo hành công trình theo quy định của pháp luật; phối hợp với Ban quản trị các tòa nhà quản lý dịch vụ vận hành nhằm đảm bảo mục tiêu chăm sóc khách hàng, nâng cao chất lượng dịch vụ của Công ty.

Ban Nhân lực

Ban phụ trách tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng giám đốc trong công tác phát triển nguồn nhân lực (Tuyển dụng, đào tạo, đánh giá, chính sách chế độ, khen thưởng - kỷ luật), quản trị hệ thống.

Ban đồng thời chịu trách nhiệm lập kế hoạch và tổ chức tuyển dụng nhân sự theo đúng kế

hoạch đề ra, xây dựng và triển khai các chương trình đào tạo nội bộ, đào tạo bên ngoài nhằm nâng cao năng lực CBNV đáp ứng yêu cầu công việc. Định kỳ, phòng thực hiện công tác đánh giá CBNV để có định hướng đào tạo, phát triển hệ thống cán bộ nguồn, xây dựng lộ trình thăng tiến cho CBNV có năng lực.

Ban Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư

Ban có chức năng tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng Giám Đốc trong các công tác Quan hệ nhà đầu tư/cổ đông và các công việc có liên quan đến cổ phiếu/thị trường chứng khoán và niêm yết. Tham gia vào các phương án huy động vốn bằng cổ phiếu, trái phiếu chuyển đổi.

Thực hiện hoạt động Công bố thông tin theo quy định của Pháp luật. Xây dựng và chuẩn bị các văn bản, tài liệu liên quan phục vụ cho công tác giao tiếp, truyền tải thông tin hoạt động kinh doanh và chiến lược của Công ty tới nhà đầu tư và các bên liên quan trong thị trường vốn.

Ban Pháp chế

Ban có chức năng tư vấn, tham mưu, hỗ trợ pháp lý cho Ban Tổng giám đốc, Hội đồng quản trị, các phòng ban chức năng những vấn

đề về pháp luật liên quan đến hoạt động của Công ty.

Ban Kiểm toán nội bộ

Ban có chức năng tư vấn, tham mưu cho Ban lãnh đạo trong việc lựa chọn, kiểm soát sử dụng dịch vụ kiểm toán độc lập, xây dựng quy

trình nghiệp vụ kiểm toán nội bộ, lập kế hoạch, phát triển chỉnh sửa hoàn thiện các phương pháp kiểm toán nội bộ.

Ban Hành chính tổng hợp

Ban chịu trách nhiệm cung cấp các dịch vụ hành chính: lễ tân, văn thư lưu trữ, đặt phòng, an toàn vệ sinh lao động, phòng chống cháy nổ..... Đồng thời, tiến hành giám sát các dịch vụ

thuê ngoài, thực hiện quản trị công nghệ thông tin hệ thống, quản lý công tác truyền thông đối ngoại và truyền thông nội bộ.

A Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

i Về chiến lược phát triển

Năm 2020, nền kinh tế Việt Nam cũng như toàn cầu chịu ảnh hưởng nặng nề từ dịch Covid-19. Bất động sản, xây dựng cũng nằm trong nhóm ngành nghề gặp nhiều khó khăn cần hỗ trợ. Các chuyên gia nhận xét, chưa bao giờ thị trường bất động sản lại trải qua những thời khắc khó khăn và nổi chìm trong nhiều cung bậc như năm 2020.

Các chuyên gia đều chung nhận định, năm 2020 là một năm “khai tử” đối với nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Nhiều doanh nghiệp bất động sản niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán vẫn thể hiện sự tăng trưởng về lợi nhuận nhưng dòng tiền kinh doanh lại “âm”. Dịch Covid-19 đã khiến cho các doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn về dòng tiền bởi việc tổ chức mở bán dự án bị hoãn liên tục và nhu cầu thị trường sụt giảm mạnh. Trong suốt gần 3 quý đầu của năm, việc triển khai, mở bán, ra mắt dự án... của nhiều doanh nghiệp bất động sản phải dừng, hoãn hoặc thậm chí đóng cửa. Dịch bệnh cũng khiến nguồn tài chính của khách hàng khó khăn hơn. Tiền mặt được tập trung để phục vụ những nhu cầu thiết yếu. Việc hạn chế tập trung đông người, di chuyển

qua lại... đều ảnh hưởng đến sức mua bất động sản.

Cho dù vậy, tập thể Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát luôn không ngừng nỗ lực khắc phục khó khăn để đạt các mục tiêu đề ra. Trong năm 2020, Công ty đã thực hiện thay đổi logo, tái nhận diện thương hiệu, tái cấu trúc lại doanh nghiệp và cơ cấu lại bộ máy nhân sự chủ chốt đồng thời lên kế hoạch và mục tiêu để triển khai các dự án có quỹ đất lớn như dự án Khu đô thị mới Mai Pha, dự án Khu đô thị mới An Bình 1 & 2; chuẩn bị hoàn thiện thủ tục đầu tư để sẵn sàng cho việc triển khai dự án Seahara Phan Thiết và tổ chức kinh doanh dự án Seahara Phú Yên; tổ chức các buổi tọa đàm trực tuyến và bán hàng trực tuyến với khách hàng. Cuối năm, khi tình hình dịch bệnh được kiểm soát ổn định, Công ty và đơn vị thành viên đã tranh thủ và tận dụng cơ hội tham gia đấu giá thành công 02 dự án là dự án Khu đô thị 5A tại Đê Thám, thành phố Cao Bằng và 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.

ii Về quản trị công ty

Năm 2020 là năm đánh dấu bước chuyển mình của Công ty bằng việc thay đổi mô hình quản trị công ty. Tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 ngày 27/06/2020, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc chuyển đổi mô hình tổ chức quản lý và hoạt

động của Công ty từ mô hình gồm Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc chuyển thành Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và có Ủy ban kiểm toán thuộc Hội đồng quản trị.

Việc áp dụng mô hình Ủy ban kiểm toán này sẽ được giám sát chặt chẽ hơn về quản trị rủi ro, nâng cao tính minh bạch trong hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban điều hành và phù hợp với các thông lệ quốc tế. Trong năm 2020, Công ty đã hoàn thiện đầy đủ theo những quy định của pháp luật về quản trị công ty.

Các thông tin doanh nghiệp được cung cấp đầy đủ, minh bạch, đồng thời tăng cường các

iii Về cơ cấu tổ chức nhân sự

Trong mỗi doanh nghiệp, con người luôn được đánh giá là nguồn tài nguyên quan trọng nhất và là yếu tố “sống còn” đối với sự phát triển của doanh nghiệp. Vì vậy, HPX luôn đặt mục tiêu phát triển con người là giá trị cốt lõi của doanh nghiệp. Trong suốt thời gian qua, HPX luôn là một môi trường làm việc chuyên nghiệp, thân thiện để người lao động gắn bó, phát triển và khẳng định bản thân.

Bên cạnh đó việc đào tạo, bồi dưỡng cán bộ thế hệ trẻ để đảm nhiệm công việc trong tương lai luôn được Ban lãnh đạo quan tâm và

iv Về phát triển cộng đồng

Suốt chặng đường 17 năm phát triển, dù thuận lợi hay khó khăn, HPX vẫn luôn hướng về cộng đồng, đóng góp tích cực cho xã hội, nhân rộng các chương trình thiện nguyện với tinh thần sẻ chia, đùm bọc những mảnh đời kém may mắn, vinh danh học trò nghèo đạt thành tích tốt trong học tập để tiếp thêm động lực cho họ vượt qua những khó khăn, thử thách trong cuộc sống.

Trong năm 2020 Công ty đã đóng góp gần 2 tỷ đồng cho hoạt động cộng đồng, xã hội. Một trong những hoạt động nổi bật là Tập đoàn Hải Phát đã quyên góp và trao tặng gần 1 tỷ đồng tiền mặt cho đồng bào vùng lũ tỉnh Thừa Thiên Huế. Con số này tuy không lớn

kênh truyền thông, cập nhật thông tin kịp thời, liên tục cho các bên liên quan. Nỗ lực cải thiện quản trị công ty không chỉ từ Ban lãnh đạo mà cần quán triệt từng cán bộ nhân viên thuộc Công ty và các đơn vị thành viên. Công ty kịp thời có kế hoạch về sử dụng vốn, hoạch định nguồn vốn nhằm đảm bảo tài trợ vốn kịp thời cho các dự án với chi vốn hợp lý đạt hiệu quả đầu tư tối ưu.

ưu tiên hàng đầu. HPX đang xây dựng và đào tạo một thế hệ cán bộ trẻ nhiệt huyết, dám làm, dám chịu và cống hiến hết mình cho sự phát triển của tập đoàn.

Hiện nay, cuộc Cách mạng công nghiệp 4.0 đang tạo ra sự thay đổi nhanh chóng trong quản lý, điều hành cũng như phát triển của doanh nghiệp và vấn đề quản trị nhân sự cũng đang bị tác động trực tiếp của xu thế này. Ban lãnh đạo của HPX đã và đang thay đổi trong điều hành, tổ chức nhân sự để phù hợp với công cuộc hiện đại hóa này.

nhưng đó là tấm lòng của Tập đoàn chia sẻ khó khăn cùng người dân và chính quyền các tỉnh miền Trung.

Bên cạnh đó Công ty luôn nỗ lực hạn chế tác động xấu đến môi trường, đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định pháp luật. Công ty đã tiếp cận, áp dụng và yêu cầu các nhà thầu áp dụng các công nghệ tiên tiến trong xây dựng giúp nâng cao chất lượng công trình, tiết kiệm năng lượng, nguyên vật liệu, xây dựng an toàn bền vững... hạn chế các ảnh hưởng đến môi trường.

Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị với Ban Giám đốc công ty

Hội đồng quản trị đã thực hiện việc giám sát hoạt động của Ban Giám đốc công ty trong việc thực hiện đúng theo quy định tại Điều lệ, Quy chế quản trị, các quy định, quy chế quản trị nội bộ của Công ty và quy định của pháp luật hiện hành, cụ thể:

- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 vào ngày 27/06/2020 và phiên họp Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2020 vào ngày 10/10/2020.

- Đôn đốc và theo dõi tiến độ thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020.

- Giám sát việc triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và Đại hội đồng cổ đông đã ban hành, kiểm tra hoạt động điều hành của Ban Tổng giám đốc trong hoạt động kinh doanh.

- Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính năm, báo cáo thường niên.

- Giám sát chỉ đạo việc công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo quy định.

- Giám sát việc thực hiện các Quy chế, Quy định quản lý nội bộ của Công ty.

- Giám sát hoạt động quản lý điều hành của Ban Tổng giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đề ra.

- Giám sát việc thực hiện các Dự án do Công ty làm chủ đầu tư.

- Giám sát tình hình hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.

Trong năm 2020 vừa qua, dưới sự giám sát của Hội đồng quản trị, Ban lãnh đạo công ty đã đạt được một số các thành quả như sau:

- Đã điều hành sát sao hoạt động sản xuất kinh doanh theo đúng định hướng, mục tiêu và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị đã đề ra trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

- Tổ chức triển khai các hoạt động kinh doanh đồng thời với việc thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ, chủ động sắp xếp và kiện toàn bộ máy, phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao.

A Hội đồng quản trị

i Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

STT	Họ tên	Chức vụ nắm giữ	Số lượng chức danh TV HĐQT do từng TV HĐQT của Công ty nắm giữ tại công ty khác	Số lượng cổ phiếu nắm giữ
1	Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	05	105.899.710
2	Ông Lê Tiến Hùng	Phó Chủ tịch HĐQT thường trực	04	410.484
3	Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT	04	528.989
4	Ông Phạm Minh Tuấn	Phó Chủ tịch HĐQT, Chủ tịch Ủy ban chiến lược, Thành viên Ủy ban kiểm toán	0	16.925
5	Ông Hoàng Vệ Dũng	Thành viên độc lập HĐQT	01	0
6	Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên độc lập HĐQT	10	0
7	Ông Lê Việt Dũng	Thành viên HĐQT	03	1.234.311
8	Ông Trần Vũ Thái Hòa	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	02	0
9	Ông Đỗ Danh Trí	Thành viên độc lập HĐQT	01	0



Board of directors

ii Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

Năm 2019, Hội đồng quản trị đã thành lập 02 tiểu ban là Ban Chiến lược (được thành lập ngày 17/4/2019 theo Quyết định số 12/QĐ-HĐQT của Hội đồng quản trị) và Ban Kiểm toán nội bộ (được thành lập ngày 17/4/2019 theo Quyết định số 13/QĐ-HĐQT của Hội đồng quản trị).

Trong năm 2020, Công ty thực hiện đổi tên 02 tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị thành lập năm 2019, cụ thể như sau:

Đổi tên Ban chiến lược thành Ủy ban chiến lược

Ngày 27/06/2020, Ban chiến lược được đổi tên thành Ủy ban chiến lược theo Quyết định số 32/QĐ-HĐQT của Hội đồng quản trị.

Cơ cấu nhân sự hiện tại của Ủy ban chiến lược:

STT	Họ tên	Chức vụ nắm giữ trong Ủy ban chiến lược
1	Ông Phạm Minh Tuấn	Chủ tịch Ủy ban chiến lược

Đổi tên Ban Kiểm toán nội bộ thành Ủy ban Kiểm toán

Ngày 27/06/2020 Ban Kiểm toán nội bộ được đổi tên thành Ủy ban kiểm toán theo Quyết định số 33/QĐ-HĐQT của Hội đồng quản trị.

Cơ cấu nhân sự hiện tại của Ủy ban kiểm toán:

STT	Họ tên	Chức vụ nắm giữ trong Ủy ban Kiểm toán
1	Ông Trần Vũ Thái Hòa	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán
2	Ông Phạm Minh Tuấn	Thành viên Ủy ban Kiểm toán

iii Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2020, Hội đồng quản trị đã tổ chức họp 05 phiên họp và tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản đến các thành viên Hội đồng quản trị để ban hành các Nghị quyết, quyết định theo thẩm quyền phục vụ công tác quản trị công ty.

Các cuộc họp hội đồng quản trị: 05

STT	Họ tên	Số buổi họp	Tỷ lệ	Lý do không tham dự họp
1	Ông Đỗ Quý Hải	05/05	100%	
2	Ông Lê Tiến Hùng	02/02	100%	Có đơn xin từ chức ngày 15/05/2020
3	Ông Nguyễn Văn Phương	05/05	100%	
4	Ông Phạm Minh Tuấn	05/05	100%	
5	Ông Lê Việt Dũng	03/03	100%	Bầu bổ sung
6	Ông Hoàng Vệ Dũng	02/02	100%	Có đơn xin từ chức ngày 15/05/2020
7	Ông Nguyễn Xuân Đông	03/03	100%	Có đơn xin từ chức ngày 01/09/2020
8	Ông Trần Vũ Thái Hòa	03/03	100%	Bầu bổ sung
9	Ông Đỗ Danh Trí	01/01	100%	Bầu bổ sung

Phiên họp Hội đồng quản trị lần 1

Phiên họp được tổ chức vào ngày 31/3/2020, tham dự cuộc họp có 06/06 thành viên tham dự họp. Các thành viên tham dự họp đều thống nhất thông qua một số nội dung liên quan đến kinh doanh Quý I/2020 và kế hoạch kinh doanh Quý II/2020.

(Nội dung chi tiết theo Biên bản cuộc họp số 10A/BB-HĐQT ngày 31/3/2020).

Phiên họp Hội đồng quản trị lần 2

Phiên họp được tổ chức vào ngày 15/5/2020, tham dự cuộc họp có 06/06 thành viên tham dự họp. Các thành viên tham dự họp đều thống nhất thông qua một số nội dung:

- Triệu tập Đại hội đồng cổ đông và các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020;
- Ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT chủ động phê chuẩn việc ban hành, sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức hoạt động của các công ty con, Công ty do Hải Phát sở hữu 100% vốn điều lệ.

(Nội dung chi tiết theo Biên bản cuộc họp số 21/BB-HĐQT ngày 15/5/2020).

Phiên họp Hội đồng quản trị lần 3

Phiên họp được tổ chức vào ngày 27/6/2020, tham dự cuộc họp có 06/06 thành viên tham dự họp. Các thành viên tham dự họp đều thống nhất thông qua một số nội dung sau:

- Bầu Ông Phạm Minh Tuấn giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT Công ty;
- Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc công ty đối với Ông Lê Việt Dũng;
- Đổi tên Ban chiến lược thành Ủy ban chiến lược;
- Đổi tên Ban kiểm toán nội bộ thành Ủy ban kiểm toán;
- Miễn nhiệm chức vụ Trưởng ban kiểm toán nội bộ công ty đối với Ông Lê Tiến Hùng;
- Bổ nhiệm Ông Trần Vũ Thái Hòa Thành viên Hội đồng quản trị độc lập kiêm giữ chức vụ Chủ tịch Ủy ban kiểm toán.

(Nội dung chi tiết theo Biên bản cuộc họp số 26/BB-HĐQT ngày 27/6/2020).

Phiên họp Hội đồng quản trị lần 4

Phiên họp được tổ chức vào ngày 28/9/2020, tham dự cuộc họp có 06/06 thành viên tham dự họp. Các thành viên tham dự họp đều thống nhất thông qua một số nội dung liên quan đến kinh doanh Quý III/2020 và kế hoạch kinh doanh Quý IV/2020

(Nội dung chi tiết theo Biên bản cuộc họp số 38A/BB-HĐQT ngày 28/9/2020).

Phiên họp Hội đồng quản trị lần 5

Phiên họp được tổ chức vào ngày 30/12/2020, tham dự cuộc họp có 06/06 thành viên tham dự họp. Các thành viên tham dự họp đều thống nhất thông qua một số nội dung liên quan đến kinh doanh Quý IV/2020 và kế hoạch kinh doanh năm 2021.

(Nội dung chi tiết theo Biên bản cuộc họp số 52/BB-HĐQT ngày 30/12/2020).



iv Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị

Trong hoạt động điều hành cụ thể của năm 2020, HĐQT đã ban hành các Nghị quyết/Quyết định sau:

STT	Số NQ/QĐ	Ngày ban hành	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/NQ-HĐQT	16/1/2020	Các nội dung liên quan đến hoạt động của Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát - Phú Yên.	100%
2	01A/NQ-HĐQT	18/1/2020	Đầu tư thực hiện Dự án tại huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế.	100%
3	02/NQ-HĐQT	12/2/2020	Thành lập Ban quản lý các Dự án Phú Yên; Ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT quyết định một số vấn đề liên quan đến cơ cấu tổ chức của Công ty.	100%
4	01/QĐ-HĐQT	12/2/2020	Thành lập Ban quản lý các Dự án Phú Yên.	100%
5	03/NQ-HĐQT	28/2/2020	Thông qua các nội dung liên quan tới phiên họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2020; Bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc Công ty; Điều chỉnh phương án kinh doanh tại Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza.	100%
6	02/QĐ-HĐQT	28/2/2020	Thông qua một số nội dung liên quan đến tổ chức phiên họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2020.	100%
7	03/QĐ-HĐQT	28/2/2020	Bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc Công ty.	100%
8	04/QĐ-HĐQT	28/2/2020	Điều chỉnh phương án kinh doanh đối với các tầng thương mại và quỹ căn shophouse tại Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza.	100%
9	04/NQ-HĐQT	05/03/2020	Phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các Dự án tại tỉnh Phú Yên; Hợp tác đầu tư, thực hiện các Dự án trên địa bàn tỉnh Thái Bình.	100%
10	05/QĐ-HĐQT	05/03/2020	Hợp tác để đầu tư, thực hiện các Dự án trên địa bàn tỉnh Thái Bình	100%
11	06/QĐ-HĐQT	05/03/2020	Phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án tại tỉnh Phú Yên.	100%
12	07/QĐ-HĐQT	05/03/2020	Phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án tại tỉnh Phú Yên.	100%
13	07A/QĐ-HĐQT	09/03/2020	Điều chỉnh tổng vốn đầu tư Dự án tại tỉnh Phú Yên.	100%
14	07B/QĐ-HĐQT	09/03/2020	Phê duyệt Dự toán thiết kế bản vẽ thi công Dự án tại tỉnh Phú Yên.	100%
15	07C/QĐ-HĐQT	09/03/2020	Phê duyệt Dự toán thiết kế bản vẽ thi công Dự án tại tỉnh Phú Yên.	100%
16	05/NQ-HĐQT	16/03/2020	Gia hạn thời gian tổ chức phiên họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2020; một số nội dung liên quan đến hoạt động của Công ty TNHH MTV Địa ốc Châu Sơn.	100%

STT	Số NQ/QĐ	Ngày ban hành	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
17	08/QĐ-HĐQT	16/03/2020	Gia hạn thời gian tổ chức phiên họp ĐHCĐ thường niên năm 2020	100%
18	09/QĐ-HĐQT	16/3/2020	Phân phối lợi nhuận sau thuế và trích lập các quỹ tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Châu Sơn.	100%
19	05A/NQ-HĐQT	20/03/2020	Chấm dứt việc Hợp tác đầu tư tại Dự án tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	100%
20	06/NQ-HĐQT	23/03/2020	Chấp thuận cho Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận sử dụng tài sản để đảm bảo cho việc vay vốn của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức.	100%
21	07/NQ-HĐQT	24/03/2020	Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị đường sắt và Công ty cổ phần Đầu tư Đại Đông Á.	100%
22	10/QĐ-HĐQT	24/03/2020	Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị đường sắt	100%
23	11/QĐ-HĐQT	24/03/2020	Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	100%
24	08/NQ-HĐQT	25/03/2020	Sử dụng tài sản của Công ty để đảm bảo cho việc vay vốn của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức tại Ngân hàng.	100%
25	09/NQ-HĐQT	25/03/2020	Sử dụng tài sản của Công ty để đảm bảo cho việc vay vốn của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức tại Ngân hàng.	100%
26	09A/NQ-HĐQT	31/3/2020	Thông qua dự kiến thực hiện kinh doanh Quý I/2020 và dự kiến kế hoạch kinh doanh Quý II/2020	100%
27	10/NQ-HĐQT	09/04/2020	Thông qua chủ trương thực hiện các giao dịch kinh doanh với Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát.	100%
28	12/QĐ-HĐQT	16/04/2020	Thay đổi vốn điều lệ của Công ty	100%
29	11/NQ-HĐQT	16/04/2020	Điều chỉnh mô hình, cơ cấu tổ chức Công ty và miễn nhiệm, bổ nhiệm các chức danh quản lý của Công ty	100%
30	13/QĐ-HĐQT	16/04/2020	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty	100%
31	14/QĐ-HĐQT	16/04/2020	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty	100%
32	14A/QĐ-HĐQT	16/04/2020	Điều chỉnh mô hình, cơ cấu tổ chức Công ty	100%
33	12/NQ-HĐQT	16/04/2020	Chấp thuận cho Công ty và Công ty con sử dụng tài sản để đảm bảo cho việc vay vốn của Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát.	100%
34	15/QĐ-HĐQT	16/04/2020	Chấp thuận cho Công ty TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận sử dụng tài sản để đảm bảo cho việc vay vốn của Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát tại Ngân hàng.	100%

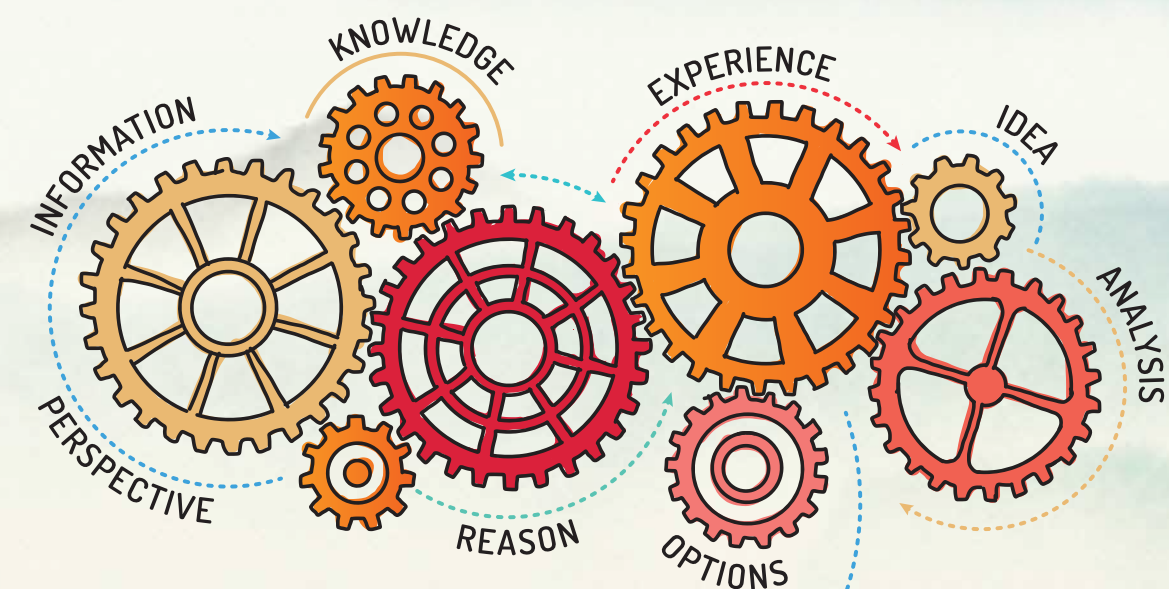
STT	Số NQ/QĐ	Ngày ban hành	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
35	16/QĐ-HĐQT	16/04/2020	Sử dụng tài sản của Công ty để đảm bảo cho việc vay vốn của Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát tại Ngân hàng.	100%
36	17/QĐ-HĐQT	16/04/2020	Sử dụng tài sản của Công ty để đảm bảo cho việc vay vốn của Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát tại Ngân hàng.	100%
37	13/NQ-HĐQT	16/04/2020	Phê duyệt việc Công ty bảo lãnh cho nghĩa vụ thanh toán của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát tại Ngân hàng.	100%
38	14/NQ-HĐQT	17/04/2020	Phát hành trái phiếu riêng lẻ	100%
39	15/NQ-HĐQT	22/04/2020	Tăng vốn điều lệ tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Đông Đô; Chuyển nhượng cổ phần tại Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP.	100%
40	18/QĐ-HĐQT	22/04/2020	Tăng vốn điều lệ tại Công ty TNHH MTV Địa ốc Đông Đô	100%
41	19/QĐ-HĐQT	22/04/2020	Chuyển nhượng cổ phần tại Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP.	100%
42	16/NQ-HĐQT	04/05/2020	Miễn nhiệm và bổ nhiệm các chức danh quản lý của công ty.	100%
43	20/QĐ-HĐQT	04/05/2020	Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Tài chính Kế toán công ty.	100%
44	21/QĐ-HĐQT	04/05/2020	Bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng công ty.	100%
45	22/QĐ-HĐQT	04/05/2020	Miễn nhiệm chức vụ Chánh văn phòng Hội đồng quản trị công ty.	100%
46	23/QĐ-HĐQT	04/05/2020	Bổ nhiệm chức vụ Chánh văn phòng Hội đồng quản trị công ty.	100%
47	24/QĐ-HĐQT	04/05/2020	Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc công ty.	100%
48	25/QĐ-HĐQT	04/05/2020	Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc công ty.	100%
49	26/QĐ-HĐQT	04/05/2020	Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc công ty.	100%
50	17/NQ-HĐQT	07/05/2020	Thành lập Công ty TNHH MTV Địa ốc Heritage Việt Nam.	100%
51	27/QĐ-HĐQT	12/05/2020	Thông qua việc lựa chọn đơn vị tư vấn thực hiện dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính cho công ty con của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức và tư vấn hoán đổi cổ phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức.	100%
52	18/QĐ-HĐQT	15/05/2020	Thông qua các nội dung trình ĐHCĐ thường niên năm 2020; Ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT chủ động phê chuẩn việc ban hành sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty con, Công ty do Công ty sở hữu 100% vốn điều lệ.	100%

STT	Số NQ/QĐ	Ngày ban hành	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
53	28/QĐ-HĐQT	26/5/2020	Tài trợ Quy hoạch đối với Dự án tại tỉnh Thái Bình.	100%
54	29/QĐ-HĐQT	26/5/2020	Nghiên cứu đầu tư thực hiện Dự án tại tỉnh Thái Bình.	100%
55	30/QĐ-HĐQT	26/5/2020	Nghiên cứu đầu tư thực hiện Dự án tại tỉnh Thái Bình.	100%
56	19/NQ-HĐQT	10/6/2020	Thông qua chủ trương để Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Châu Sơn góp vốn tại doanh nghiệp khác.	100%
57	20/NQ-HĐQT	15/6/2020	Công ty vay vốn tại Ngân hàng.	100%
58	21/NQ-HĐQT	17/6/2020	Mua lại Trái phiếu trước hạn.	100%
59	21A/NQ-HĐQT	25/6/2020	Phê duyệt một số nội dung tại dự án An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội.	100%
60	22/NQ-HĐQT	27/6/2020	Thông qua các nội dung: Bầu Phó Chủ tịch HĐQT Công ty; Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty; Đổi tên các ban giúp việc của Hội đồng quản trị thành Ủy ban; Miễn nhiệm chức vụ Trưởng Ban kiểm toán nội bộ; Bỏ nhiệm chức vụ Chủ tịch Ủy ban kiểm toán.	100%
61	31/QĐ-HĐQT	27/6/2020	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty.	100%
62	32/QĐ-HĐQT	27/6/2020	Đổi tên Ban Chiến lược thành Ủy ban Chiến lược.	100%
63	33/QĐ-HĐQT	27/6/2020	Đổi tên Ban Kiểm toán nội bộ thành Ủy ban Kiểm toán.	100%
64	34/QĐ-HĐQT	27/6/2020	Miễn nhiệm chức vụ Trưởng Ban kiểm toán nội bộ.	100%
65	35/QĐ-HĐQT	27/6/2020	Bỏ nhiệm chức vụ Chủ tịch Ủy ban kiểm toán.	100%
66	36/QĐ-HĐQT	04/07/2020	Thay đổi Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp của Công ty tại Công ty cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG.	100%
67	36A/QĐ-HĐQT	10/07/2020	Điều chỉnh tổng vốn đầu tư Dự án.	100%
68	23/NQ-HĐQT	24/7/2020	Mua cổ phần phát hành của Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP và Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô.	100%
69	24/NQ-HĐQT	06/08/2020	Sửa đổi, bổ sung ngành, nghề đăng ký kinh doanh của Công ty.	100%
70	25/NQ-HĐQT	14/08/2020	Thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ.	100%
71	26/NQ-HĐQT	14/08/2020	Thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ.	100%
72	27/NQ-HĐQT	14/08/2020	Thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ.	100%
73	28/NQ-HĐQT	24/08/2020	Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019.	100%
74	37/QĐ-HĐQT	25/08/2020	Thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ của CT TNHH MTV Hải Phát - Bình Thuận.	100%
75	29/NQ-HĐQT	05/09/2020	Triệu tập phiên họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2020.	100%

STT	Số NQ/QĐ	Ngày ban hành	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
76	38/QĐ-HĐQT	09/09/2020	Thông qua một số nội dung liên quan đến hoạt động của Công ty TNHH MTV Địa ốc Đông Đô.	100%
77	30/NQ-HĐQT	16/09/2020	Thông qua chủ trương tái cấu trúc các khoản đầu tư của Công ty tại các Công ty con.	100%
78	39/QĐ-HĐQT	16/09/2020	Chuyển nhượng vốn góp, thay đổi Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn, thay đổi Người đại diện theo pháp luật, sửa đổi điều lệ tại Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Châu Sơn.	100%
79	40/QĐ-HĐQT	16/09/2020	Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG.	100%
80	31/NQ-HĐQT	23/09/2020	Thành lập Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire.	100%
81	31A/NQ-HĐQT	28/09/2020	Nghị quyết HĐQT phiên họp ngày 28/09/2020.	100%
82	41/QĐ-HĐQT	23/09/2020	Thành lập Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire.	100%
83	32/NQ-HĐQT	15/10/2020	Ủy quyền Chủ tịch Hội đồng quản trị phê chuẩn các giao dịch liên quan đến việc hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh liên kết với các Công ty con do Công ty sở hữu trên 50% vốn điều lệ.	100%
84	42/QĐ-HĐQT	15/10/2020	Thông qua chủ trương để Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Địa ốc Ruby chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Châu Sơn và chuyển đổi loại hình doanh nghiệp của Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Châu Sơn thành Công ty cổ phần Địa ốc Châu Sơn.	100%
85	33/NQ-HĐQT	15/10/2020	Thông qua một số nội dung liên quan đến hoạt động của Công ty.	100%
86	43/QĐ-HĐQT	15/10/2020	Điều chỉnh mô hình, cơ cấu tổ chức Công ty.	100%
87	44/QĐ-HĐQT	15/10/2020	Thành lập Công ty TNHH Một thành viên Diamond IC.	100%
88	45/QĐ-HĐQT	15/10/2020	Thành lập Công ty TNHH Một thành viên Topaz PM.	100%
89	45A/QĐ-HĐQT	15/10/2020	Thành lập Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam.	100%
90	46/QĐ-HĐQT	15/10/2020	Bỏ nhiệm Ông Phạm Minh Tuấn - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị giữ chức vụ Thành viên Ủy ban kiểm toán.	100%
91	47/QĐ-HĐQT	15/10/2020	Thay đổi vốn điều lệ của Công ty.	100%
92	34/NQ-HĐQT	16/10/2020	Thông qua chủ trương Công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án.	100%
93	48/QĐ-HĐQT	23/10/2020	Thông qua chủ trương tái cấu trúc các khoản đầu tư của Công ty tại Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Heritage Việt Nam.	100%

STT	Số NQ/QĐ	Ngày ban hành	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
94	35/NQ-HĐQT	26/10/2020	Thông qua chủ trương đầu tư thực hiện Dự án và Công ty vay vốn tại Ngân hàng.	100%
95	49/QĐ-HĐQT	26/10/2020	Công ty vay vốn tại Ngân hàng.	100%
96	50/QĐ-HĐQT	26/10/2020	Thông qua chủ trương đầu tư thực hiện Dự án.	100%
97	51/QĐ-HĐQT	30/10/2020	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sapphire mua cổ phần do Công ty cổ phần Địa ốc Châu Sơn phát hành.	100%
98	36/NQ-HĐQT	10/11/2020	Công ty vay thấu chi tài khoản thanh toán tại Ngân hàng.	100%
99	51A/QĐ-HĐQT	20/11/2020	Phê duyệt chủ trương để Công ty TNHH Một thành viên Diamond IC ký kết các Hợp đồng/giao dịch/thỏa thuận với các bên có liên quan.	100%
100	51B/QĐ-HĐQT	20/11/2020	Phê duyệt chủ trương để Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam ký kết các Hợp đồng/giao dịch/thỏa thuận với các bên có liên quan.	100%
101	37/NQ-HĐQT	10/12/2020	- Thông qua phương án tạm phân phối lợi nhuận tại Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển địa ốc Ruby và sử dụng tài sản của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển địa ốc Ruby đảm bảo cho nghĩa vụ của bên thứ ba; - Thông qua phương án phân phối lợi nhuận và chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát; - Thông qua việc Công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. - Thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng với các công ty con: Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam, Công ty TNHH Một thành viên Diamond IC.	100%
102	52/QĐ-HĐQT	10/12/2020	Thông qua một số nội dung liên quan đến hoạt động của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển địa ốc Ruby.	100%
103	53/QĐ-HĐQT	10/12/2020	Thông qua một số nội dung liên quan đến hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát.	100%
104	54/QĐ-HĐQT	10/12/2020	Thông qua một số nội dung liên quan đến hoạt động của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Topaz PM Việt Nam.	100%
105	55/QĐ-HĐQT	10/12/2020	Thông qua một số nội dung liên quan đến hoạt động của Công ty TNHH Một thành viên Diamond IC.	100%
106	56/QĐ-HĐQT	10/12/2020	Thông qua chủ trương Công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.	100%
107	38/NQ-HĐQT	15/12/2020	Sử dụng tài sản của Công ty đảm bảo cho khoản vay của Công ty con.100%	100%

STT	Số NQ/QĐ	Ngày ban hành	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
108	57/QĐ-HĐQT	15/12/2020	Sử dụng tài sản của Công ty đảm bảo cho khoản vay của Công ty con.	100%
109	58/QĐ-HĐQT	15/12/2020	Phê duyệt việc Công ty bảo lãnh cho nghĩa vụ thành toán nợ của Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát tại Ngân hàng.	100%
110	59/QĐ-HĐQT	15/12/2020	Về sở hữu vốn của Công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát	100%
111	60/QĐ-HĐQT	25/12/2020	Miễn nhiệm chức vụ Chánh văn phòng Hội đồng quản trị.	100%
112	39/NQ-HĐQT	28/12/2020	Thông qua "Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị" và miễn nhiệm, bổ nhiệm chức vụ Thư ký Công ty.	100%
113	61/QĐ-HĐQT	28/12/2020	Ban hành "Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị".	100%
114	61A/QĐ-HĐQT	28/12/2020	Phân cấp, giao nhiệm vụ của Hội đồng quản trị cho Chủ tịch Hội đồng quản trị.	100%
115	62/QĐ-HĐQT	28/12/2020	Miễn nhiệm chức vụ Thư ký Công ty.	100%
116	63/QĐ-HĐQT	28/12/2020	Bổ nhiệm Bà Phan Thị Xuyên giữ chức vụ Thư ký Công ty.	100%
117	64/QĐ-HĐQT	28/12/2020	Thông qua chủ trương hợp tác cùng Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP để đầu tư thực hiện Dự án.	100%
118	65/QĐ-HĐQT	29/12/2020	Phê duyệt phương án kinh doanh Dự án Tổ hợp TMDV và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza.	100%
119	65/QĐ-HĐQT	30/12/2020	Nghị quyết HĐQT phiên họp ngày 30/12/2020.	100%



Decision

v Các hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

- Giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 27/06/2020: Công ty có 02 Thành viên độc lập Hội đồng quản trị là Ông Nguyễn Xuân Đông và Ông Hoàng Vệ Dũng.

- Giai đoạn từ ngày 27/06/2020 đến ngày 01/9/2020: Công ty có 02 Thành viên độc lập Hội đồng quản trị là Ông Nguyễn Xuân Đông và Ông Trần Vũ Thái Hòa.

- Giai đoạn từ 10/10/2020 đến nay: Công ty có 02 Thành viên độc lập Hội đồng quản trị là Ông Trần Vũ Thái Hòa và Ông Đỗ Danh Trí.

Các thành viên độc lập Hội đồng quản trị đều thực hiện đúng vai trò, chức năng nhiệm vụ của mình là thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành công ty thông qua việc tham dự trực tiếp các phiên họp Hội đồng quản trị và cho ý kiến của mình đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền kiến thông qua việc lấy ý kiến bằng văn bản.

vi Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị

- Ngày 27/06/2020, Ban chiến lược được đổi tên thành Ủy ban chiến lược theo Quyết định số 32/QĐ-HĐQT của Hội đồng quản trị. Theo đó, chức vụ của Ông Phạm Minh Tuấn - Trưởng Ban chiến lược trước đây được tự động đổi tên thành Chủ tịch Ủy ban. Trong kỳ Ủy ban chiến lược đã tham mưu cho Hội đồng quản trị một số định hướng phát triển doanh nghiệp, theo dõi việc thực hiện các mục tiêu của Ban Tổng Giám đốc.

- Ngày 27/06/2020 Ban Kiểm toán nội bộ được đổi tên thành Ủy ban kiểm toán theo Quyết định số 33/QĐ-HĐQT của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị bổ nhiệm Ông Trần Vũ Thái Hòa - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị được bổ nhiệm kiêm nhiệm giữ chức vụ Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán thay cho Ông Lê Tiến Hùng. Ngày 15/10/2020, Hội đồng quản trị bổ nhiệm Ông Phạm Minh Tuấn

- Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị giữ chức vụ Thành viên Ủy ban kiểm toán. Ủy ban Kiểm toán hoạt động theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được Pháp luật quy định, đảm bảo tính độc lập, khách quan và tuân thủ Pháp luật.

vii Các chương trình đào tạo về quản trị công ty

Các chương trình đào tạo về quản trị công ty mà cán bộ quản lý của Công ty đã tham gia trong năm 2020:

- Chương trình Chuyên sâu về Ủy ban Kiểm toán - ACMP5 diễn ra trong 2 ngày từ 15-16/10/2020 tại Hà Nội.

- Chương trình Trực tuyến - Kiểm toán Nội bộ dành cho Thành viên Hội đồng Quản trị 4 (IAFB4) | 10 - 11/9/2020.

- Khóa bồi dưỡng kiến thức giới thiệu nội dung Luật doanh nghiệp năm 2020, tập huấn Luật chứng khoán 2019

- Thư ký công ty đã tham gia khóa bồi dưỡng kiến thức giới thiệu nội dung Luật doanh nghiệp năm 2020.

5

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT/ ỦY BAN KIỂM TOÁN

A Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát/Ủy ban kiểm toán

- Trong năm 2020, Công ty có thay đổi mô hình tổ chức quản lý công ty từ mô hình gồm Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc chuyển thành Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và có Ủy ban kiểm toán thuộc Hội đồng quản trị do đó hoạt động kiểm soát trong năm 2020 sẽ bao gồm hoạt động của Ban Kiểm soát (BKS) và Ủy ban kiểm toán (UBKT), cụ thể như sau:

i Thông tin về thành viên Ban kiểm soát (Giai đoạn 01/01/2020 - 27/06/2020)

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày miễn nhiệm	Số cổ phiếu
1	Bà Trần Thị Kim Oanh	Trưởng BKS	Ngày 27/06/2020	32.627
2	Ông Nguyễn Anh Dũng	Thành viên BKS	Ngày 27/06/2020	8.830
3	Bà Nguyễn Thị Hồng Yến	Thành viên BKS	Ngày 27/06/2020	244

ii Thông tin về thành viên Ủy ban Kiểm toán (Giai đoạn 27/06/2020 - 31/12/2020)

STT	Thành viên UBKT	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Số cổ phiếu
1	Ông Trần Vũ Thái Hòa	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	Ngày 27/06/2020	0
2	Ông Phạm Minh Tuấn	Thành viên Ủy ban kiểm toán	Ngày 15/10/2020	16.925



B Hoạt động của Ban kiểm soát

- Thực hiện đúng theo quy định tại Điều lệ, Quy chế quản trị, các quy chế quy định nội bộ của Công ty và quy định của pháp luật hiện hành, cụ thể như sau:
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.
- Giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của thành viên HĐQT, Ban Tổng giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý của Công ty.
- Thẩm tra báo cáo tài chính hợp nhất và riêng Công ty mẹ và kết quả SXKD 6 tháng đầu năm 2020.
- Thường xuyên trao đổi nội bộ với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc nhằm mục đích bảo đảm hoạt động của Công ty là phù hợp và đáp ứng quyền lợi của cổ đông.
- Tham gia ý kiến với HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán và soát xét các báo cáo tài chính của Công ty trong 6 tháng đầu năm 2020.
- Giám sát tình hình hoạt động kinh doanh và kế hoạch kinh doanh trong năm cũng như các khó khăn, thuận lợi trong hoạt động SXKD của Công ty.
- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Tổng giám đốc theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật.
- Kiểm soát việc công bố thông tin của Công ty và các đơn vị thành viên theo đúng quy định của pháp luật về yêu cầu công bố thông tin đối với Công ty đại chúng, Công ty niêm yết.
- Rà soát các giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị.
- Ban kiểm soát được cung cấp đầy đủ các Biên bản họp HĐQT, Phiếu lấy ý kiến thành viên HĐQT bằng văn bản, Quyết định/Nghị quyết của HĐQT, các báo cáo tài chính năm 2019 được kiểm toán và các báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính bán niên trong năm 2020 do Công ty tự lập.
- BKS đã được Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc và người điều hành công ty cung cấp đầy đủ, chính xác và kịp thời các thông tin và tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động của Công ty theo yêu cầu.
- Giám sát tính trung thực của báo cáo tài chính của Công ty.
- Giám sát nhằm bảo đảm công ty tuân thủ quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ khác của công ty.

C Hoạt động của Ủy ban Kiểm toán

Báo cáo tài chính, phi tài chính

- UBKT chịu trách nhiệm giám sát báo cáo tài chính các quý, bán niên trong năm 2020 của Công ty đảm bảo:
- Báo cáo tài chính được phát hành phù hợp với Chế độ kế toán, Chuẩn mực kế toán và các quy định pháp luật hiện hành.
 - Báo cáo tài chính được phát hành với ý kiến chấp nhận toàn phần bởi công ty Kiểm toán độc lập.
- UBKT cũng rà soát các mục khác của báo cáo thường niên và xem xét sự chính xác, đầy đủ của thông tin trước khi công bố.

Quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ

- UBKT giám sát hệ thống quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ thông qua các cuộc tiếp xúc với kiểm toán độc lập, Ban điều hành của Công ty. Kết quả cho thấy:
- Công ty chưa có Ban chuyên trách quản lý rủi ro theo chức năng mà được đánh giá dựa trên ý kiến của Ban điều hành và các chuyên gia. Tuy nhiên, các chính sách và quy trình quản lý rủi ro được cập nhật nhằm đảm bảo việc quản lý rủi ro được thiết lập phù hợp với hoạt động và chiến lược kinh doanh hàng năm của Công ty.
 - Công ty đang duy trì đầy đủ và hiệu quả của các chốt kiểm soát để ứng phó với rủi ro trong quản trị, hoạt động và hệ thống thông tin của Công ty.

Dịch vụ kiểm toán độc lập

- E&Y là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính từ khi Công ty lên sàn HOSE, UBKT đã trao đổi và đánh giá như sau:
- E&Y đã tuân thủ các quy định của kiểm toán độc lập, đảm bảo tính độc lập, khách quan khi đưa ra ý kiến kiểm toán.
 - E&Y đảm bảo được chất lượng và độ tin cậy của thông tin trên báo cáo tài chính khi phát hành.

Định hướng hoạt động trong năm 2021

Trong năm tới, UBKT sẽ tiếp tục tập trung sâu hơn vào việc giám sát các lĩnh vực như Báo cáo tài chính, phi tài chính; Quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ; Kiểm toán độc lập. Bên cạnh đó, UBKT sẽ mở rộng thêm việc giám sát và phối hợp với Kiểm toán nội bộ khi Ban Kiểm toán nội bộ chính thức đi vào hoạt động trong năm 2021.



D Cuộc họp của BKS/Ủy ban Kiểm toán

Cuộc họp của BKS

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết
1	Bà Trần Thị Kim Oanh	01/01	100%	100%
2	Ông Nguyễn Anh Dũng	01/01	100%	100%
3	Bà Nguyễn Thị Hồng Yến	01/01	100%	100%

Cuộc họp của Ủy ban Kiểm toán

STT	Thành viên UBKT	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết
1	Trần Vũ Thái Hòa	02/02	100%	100%
2	Phạm Minh Tuấn	02/02	100%	100%

Các nội dung cuộc họp trong nhiệm kỳ

STT	Ngày	Nội dung cuộc họp	Số lượng thành viên tham dự
1	15/10/2020	Phê duyệt việc thành lập Ban Kiểm toán nội bộ và xem xét hình thức lựa chọn Giám đốc KTNB	02
2	20/12/2020	Phê duyệt bổ nhiệm Giám đốc KTNB	02

6

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT VÀ BKS

A Nguyên tắc chi trả cho HĐQT và các tiểu Ban trực thuộc HĐQT

Theo tờ trình của Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thường niên về việc thông qua kế hoạch thù lao của Hội đồng quản trị, các tiểu Ban trực thuộc Hội đồng quản trị năm 2020. Mức thù lao của Hội đồng quản trị, các tiểu Ban trực thuộc Hội đồng quản trị sẽ được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm.

B Thù lao chi trả cho HĐQT & các tiểu Ban trực thuộc HĐQT và Ban điều hành năm 2020

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập 2020
1	Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	2.760.000.000
2	Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT	690.000.000
3	Ông Phạm Minh Tuấn	Phó Chủ tịch HĐQT	1.185.750.000
4	Ông Lê Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 27/06/2020 và là thành viên HĐQT từ ngày 27/06/2020	942.224.205
5	Ông Trần Vũ Thái Hòa	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán từ 27/06/2020	247.219.000
6	Ông Đỗ Danh Trí	Thành viên độc lập HĐQT từ 10/10/2020	72.734.694
7	Ông Đoàn Hoà Thuận	Tổng Giám đốc	2.040.126.999
8	Ông Đinh Thế Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	938.902.005
9	Ông Đỗ Quý Thành	Phó Tổng Giám đốc	641.165.883
10	Ông Ngô Quốc Huân	Phó Tổng Giám đốc	504.159.250
11	Ông Phạm Huy Thông	Phó Tổng Giám đốc	801.673.478
12	Ông Nguyễn Trọng Thiết	Phó Tổng Giám đốc	591.250.181
TỔNG CỘNG			11.415.205.695

Theo kế hoạch thù lao của Hội đồng quản trị, các tiểu Ban trực thuộc Hội đồng quản trị năm 2020 được Đại hội đồng cổ đông thông qua thì mức thù lao chi trả cho Hội đồng quản trị, các tiểu Ban trực thuộc Hội đồng quản trị theo kế hoạch là: 7.020.000.000 đồng (Bảy tỷ, không trăm hai mươi triệu đồng). Thực tế chi trả của HĐQT và các tiểu ban trực thuộc là: 5.897.927.899 đồng (Năm tỷ, tám trăm chín bảy triệu, chín trăm hai bảy ngàn, tám trăm chín mươi chín đồng).

A Diễn biến của cổ phiếu HPX

Mặc dù chịu tác động nghiêm trọng của đại dịch COVID-19, thị trường chứng khoán Việt Nam năm 2020 đã chứng kiến sự phục hồi ngoạn mục và tăng trưởng ở hầu hết các khía cạnh của thị trường vào thời điểm cuối năm. Thanh khoản của thị trường tăng mạnh lên mức cao kỷ lục, giá trị giao dịch bình quân năm 2020 đạt trên 7.420 tỷ đồng/phiên, tăng 59,3% so với bình quân năm 2019.

Cổ phiếu HPX của Công ty Cổ phần đầu tư Hải

Phát luôn duy trì được sự tích cực với mức tăng trưởng bình quân 30%/năm, tỷ lệ chi trả cổ tức từ 15% - 20%/năm, giá cổ phiếu dao động nhẹ quanh mức 27.000 – 30.000 đồng/cổ phiếu. Với kết quả kinh doanh ổn định, bền vững và duy trì tính thanh khoản tốt cổ phiếu HPX đã thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư trong và ngoài nước, được đưa vào danh mục MSCI Small Cap Index.

**B** Hoạt động Quan hệ Cổ đông và Nhà Đầu tư

Hải Phát xác định Cổ đông và Nhà đầu tư là những đối tác chiến lược, vì vậy mối quan hệ được ban lãnh đạo đặc biệt chú trọng, hoạt động IR liên tục được cải thiện. Các thông tin cung cấp theo tinh thần minh bạch, khách quan, theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC, đảm bảo quyền tiếp cận thông tin công bằng giữa các cổ đông, thông qua các kênh thông tin như website, các phương tiện trong tin đại chúng. Ngoài ra, Ban Quan hệ Cổ đông và Nhà đầu tư duy trì sự tương tác thường xuyên với các cổ đông thông qua các sự kiện như ĐHĐCĐ thường niên, gặp gỡ nhóm nhà đầu tư, các cuộc họp với chuyên gia phân tích. Các cuộc họp ĐHĐCĐ được tổ chức phù hợp với chương trình nghị sự đã đề cập trong thư mời dự họp có liên quan. Công ty gửi đến các cổ đông đầy đủ thông tin mời họp cổ đông,

bao gồm các tài liệu đính kèm, có đầy đủ thông tin liên quan đến cuộc họp. Công ty cũng niêm yết các thông tin liên quan đến cuộc họp trên website của Công ty. Ngoài ra, ít nhất mười ngày trước ngày họp, thông báo về cuộc họp của cổ đông và tập hợp đầy đủ các tài liệu họp sẽ được công khai trên website của Hải Phát nhằm cung cấp cho các cổ đông đủ thời gian để chuẩn bị dự họp theo yêu cầu của luật pháp và quy định có liên quan. Các hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư đã giúp gắn kết và là cầu nối giữa cổ đông và nhà đầu tư với Công ty nhằm cập nhật về các dự án đang được Hải Phát phát triển, cũng như các thông tin về tài chính và hoạt động nổi bật khác. Từ đó, giúp gia tăng sự thấu hiểu, tạo dựng sự tin tưởng và gắn kết chặt chẽ giữa cổ đông - nhà đầu tư và Doanh nghiệp

**INVESTOR
RELATIONS**

A Đánh giá thị trường 2021

i Kinh tế vĩ mô

Việt Nam đã chứng kiến mức tăng trưởng GDP 2020 ở mức thấp nhất trong vòng 20 năm qua. Dù vậy, sự hồi phục của ngành nông nghiệp, hoạt động sản xuất và đặc biệt tiêu dùng nội địa trong nửa cuối năm 2020 là điểm sáng và giúp Việt Nam trở thành một trong số ít quốc gia hiếm hoi trên thế giới vẫn duy trì được tốc độ tăng trưởng dương. Thành quả trên đến từ những nỗ lực chống dịch của Chính phủ, cùng với chính sách mở rộng tiền tệ và tài khóa phù hợp, giúp hỗ trợ tăng trưởng kinh tế nhưng vẫn kiểm soát tốt lạm phát và duy trì tỷ giá ổn định. Một số dự báo về kinh tế Việt Nam trong 2021 như sau:

- Tăng trưởng GDP năm 2021 ở mức 6.6%, với sự hồi phục của nhu cầu tiêu dùng nội địa, hoạt động sản xuất, các hiệp định thương mại và đầu tư FDI;
- CPI bình quân ở mức 3.6% cho cả năm 2021, nằm trong mục tiêu lạm phát mà Chính phủ đề ra;
- Chính sách tiền tệ duy trì trạng thái nới lỏng có kiểm soát, với tăng trưởng cung tiền và tín dụng lần lượt là 14% và 13%. Đồng VNĐ được kỳ vọng sẽ tăng giá trong năm 2021 sau những động thái thay đổi chính sách mua ngoại tệ của NHNN và cáo buộc thao túng tiền tệ từ Mỹ.

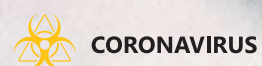
ii Triển vọng thị trường Bất động sản Việt nam 2021

Thị trường bất động sản năm 2021 sẽ bền vững hơn

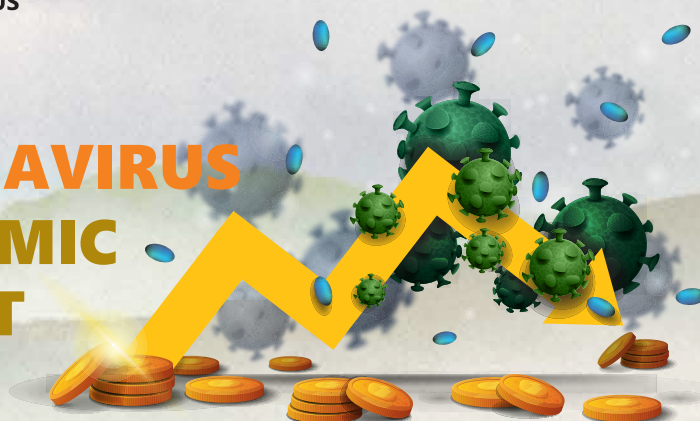
Đánh giá về triển vọng thị trường bất động sản năm 2021, TS. Sử Ngọc Khuông, Giám đốc cấp cao Savills Việt Nam cho biết, thị trường bất động sản nói chung và tại Hà Nội nói riêng được kỳ vọng bùng nổ khi nhiều dự án mới sẽ được mở bán và nhà ở vẫn là nhu cầu thiết yếu. Đối với thị trường bất động sản nói chung, thị trường nhà ở luôn thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư, khách hàng và có thể sẽ là phân khúc tiếp tục phát triển hơn so với năm 2020. Trong khi đó, văn phòng, trung tâm thương mại, căn hộ dịch vụ, khách sạn sẽ khó khăn hơn. Bất động sản công nghiệp tiếp tục là "điểm sáng" của thị trường, tuy nhiên, đây mới chỉ là thời điểm chuẩn bị sẵn sàng nguồn lực gồm quỹ đất, cơ sở hạ tầng... để thu hút các nhà đầu tư khi dịch bệnh được kiểm soát.

Ngoài ra, có một số "điểm cộng" thúc đẩy thị

trường bất động sản phát triển trong năm 2021. Điển hình, thị trường đã điều chỉnh nhanh nhạy theo tình hình dịch bệnh cũng như áp dụng công nghệ vào bán hàng. Bên cạnh đó, những luật sửa đổi bổ sung như: Luật Doanh nghiệp với nhiều điểm tinh giảm đáng kể; Luật Chứng khoán bắt đầu có hiệu lực từ đầu năm 2021 với quy định về huy động vốn từ các quỹ sẽ là động lực cho doanh nghiệp. Một "điểm cộng" nữa là giải ngân đầu tư công nhanh,



CORONAVIRUS ECONOMIC IMPACT



đóng góp cho sự tăng trưởng chung của nền kinh tế cả nước. Bên cạnh đó là vấn đề lãi suất, đây là thời điểm lãi suất thấp nhất trong 15 năm qua, do đó các hộ gia đình, người trẻ sẽ thuận lợi để mua nhà, hay đầu tư.

Dự báo về những xu hướng dẫn dắt bất động sản trong năm 2021, các chuyên gia đến từ Tập đoàn Jones Lang LaSalle (JLL) cho rằng, các xu hướng trong năm nay sẽ duy trì phát triển hoặc biến đổi để phù hợp với nhu cầu hiện tại. Theo các chuyên gia đến từ JLL, có 5 xu hướng dẫn dắt thị trường bất động sản trong năm 2021.

Xu hướng thứ nhất là "đô thị trong đô thị" hay "bất động sản tích hợp" thường được dùng cho những dự án quy mô lớn. Thị trường bất động sản đang dần trưởng thành, người mua nhà ngày càng quan tâm hơn đến môi trường sống lành mạnh và bền vững để an cư hơn là một không gian để ở đơn thuần. Vì vậy, các nhà phát triển bắt đầu tìm cách thu hút người mua bằng việc kiến tạo những khu dân cư được quy hoạch tốt với nhiều tiện ích, nhằm giúp cư dân tương lai tránh sự phiền toái bởi quá trình đô thị hóa nhanh và cơ sở hạ tầng công cộng tụt hậu.

Xu hướng thứ 2 được ghi nhận là những thử nghiệm làm việc từ xa tại văn phòng. Sự thay đổi này được tiến hành ở nhiều doanh nghiệp và "tăng tốc" do dịch COVID-19.

Thêm một xu hướng nữa là thương mại điện tử thúc đẩy ngành hậu cần và kho bãi, trở thành động lực lớn cho thị trường. Việt Nam hiện là

một trong những thị trường thương mại điện tử phát triển nhanh nhất ở Đông Nam Á. Những năm gần đây, chuỗi cung ứng ngày càng tập trung phục vụ người tiêu dùng, tốc độ giao hàng là một trong

những yếu tố chính trong quyết định mua hàng. So với các hoạt động hậu cần truyền thống, thương mại điện tử sử dụng nhiều lao động hơn và đòi hỏi nhiều không gian kho bãi hơn gấp ba lần. Đó là một phần yếu tố thúc đẩy sự gia tăng nhu cầu của các nhà đầu tư đối với bất động sản công nghiệp trên toàn thế giới.

Đáng chú ý, việc doanh nghiệp vẫn giữ hướng đi "xanh" và bền vững chính là xu hướng thứ 4 dẫn dắt thị trường bất động sản 2021. Theo phân tích, khi quỹ tài chính trở nên eo hẹp, các sáng kiến bảo vệ môi trường là một trong những phân đầu tiên bị gạch bỏ trong kế hoạch phát triển của nhiều công ty. Nhưng bất chấp những thời điểm khó khăn phía trước, các công ty và nhà đầu tư được kỳ vọng vẫn sẽ đưa ra những lựa chọn "xanh," vì một tương lai tốt đẹp và bền vững hơn ở phía trước.

Xu hướng thứ 5 được nhận diện chính là việc nhà đầu tư đang hướng về ngành y tế và chăm sóc sức khỏe. Vào năm 2021, sự quan tâm nhà đầu tư gia tăng đối với các lĩnh vực quan trọng trong cuộc khủng hoảng y tế. Các nhà đầu tư cả trong nước lẫn quốc tế đã nhắm đến mảng hậu cần sức khỏe và y tế và họ đang cần nhiều kho lạnh có vị trí gần khách hàng hơn để phục vụ nhu cầu ngày càng tăng cho các loại sản phẩm nhạy cảm với nhiệt độ như vaccine, mỹ phẩm, thực phẩm, dược phẩm...

Để thị trường bất động sản phát triển ổn định, khắc phục lệch pha cung-cầu, Thứ trưởng Bộ Xây dựng Lê Quang Hùng cho biết, trong năm 2021, Bộ sẽ tiếp tục nghiên cứu xây dựng cơ chế, chính sách, giải pháp khuyến khích, thu hút đầu tư nước ngoài vào thị trường bất động sản; chú trọng khuyến khích phát triển sản phẩm bất động sản đáp ứng nhu cầu lớn của xã hội như: Nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp. Đồng thời, thường xuyên bám sát tình hình thị trường, kịp thời điều chỉnh, tháo gỡ khó khăn, hạn chế, bất cập của cơ chế, chính sách, đặc biệt là tác động của dịch COVID-19 để bảo đảm thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

CHƯƠNG III



BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Kết quả kinh doanh năm 2020 1

Một số các dự án trọng yếu triển khai năm 2021 2

A Nhận xét chung

- Diễn biến bất ngờ của dịch bệnh Covid 19 năm 2020 khiến nền kinh tế trong nước và thế giới bị nhiều ảnh hưởng, thị trường bất động sản trong nước gặp nhiều khó khăn.
- Năm 2020 là năm các địa phương tiến hành Đại hội Đảng, tình hình nhân sự chủ chốt tại các địa phương có nhiều biến động dẫn đến tiến độ chuẩn bị đầu tư các dự án bị ảnh hưởng.
- Các dự án không triển khai theo đúng kế hoạch do tình hình dịch bệnh.

B Một số kết quả kinh doanh chính

1. Tái cấu trúc doanh nghiệp

Trong bối cảnh nền kinh tế gần như đóng băng do ảnh hưởng của Covid 19, Công ty đã tận dụng cơ hội, tiến hành tái cấu trúc lại toàn bộ doanh nghiệp, cụ thể:

- Cơ cấu, sắp xếp lại các Ban chức năng, xây dựng lại chức năng nhiệm vụ các bộ phận theo hướng tinh, gọn và chuyên nghiệp.
- Thành lập 2 công ty đó là Công ty TNHH MTV Diamon IC và Công ty Đầu tư và Phát triển dự án Topaz PM để chuyên nghiệp hóa công tác chuẩn bị đầu tư và quản lý dự án.
- Thành lập thêm công ty con có chức năng đầu tư là Công ty TNHH MTV Sapphire, đổi tên Công ty TNHH MTV HP Đông Đô thành Công ty TNHH MTV Ruby. Chuyển nhượng vốn góp tại Châu Sơn và IWG từ HPX sang Công ty Ruby.
- Tiến hành cổ phần hóa Công ty TNHH MTV

Châu Sơn, đang thực hiện các thủ tục pháp lý để đăng ký Châu Sơn làm công ty đại chúng, tiến tới niêm yết trên sàn Upcom.

- Giảm tỷ lệ sở hữu vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát (Hải Phát Land) từ 95,775% xuống còn 75,775%.
- Thoái vốn tại các công ty liên kết, có tỷ lệ sở hữu vốn thấp tại các Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á, Công ty cổ phần Bất động sản Đường Sắt... để tập trung nguồn lực vào các công ty, lĩnh vực kinh doanh chính.

2. Công tác tài chính

- Trong năm 2020, Công ty đã hoàn thành 02 đợt chi trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2018, 2019 cho các cổ đông, qua đó nâng vốn điều lệ Công ty từ 1.999,9 tỷ lên 2.644,8 tỷ đồng.
- Cơ cấu các khoản nợ và thu xếp tài chính thông qua phát hành trái phiếu, tài trợ dự án và vay vốn lưu động.

3. Công tác chuẩn bị đầu tư và M&A

- Năm 2020 đã đấu thầu, hoàn thiện các thủ tục pháp lý và trở thành chủ đầu tư khu đô thị mới Mai Pha – Lạng Sơn, khu nghỉ dưỡng Vinh Mỹ - Huế. Ngoài ra, Công ty cùng với Công ty thành viên, đối tác đầu giá thành công dự án Khu đô thị 5A tại Đề Thám, Cao Bằng, dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở tại phường Hà Phong - thành phố Hạ Long – Quảng Ninh, dự án Nhà ở tại Công viên Fidel – Đông Hà, Quảng Trị.
- Dự án Seahara Phan Thiết đã được UBND thành phố Phan Thiết phê duyệt Quy hoạch

1/500, tuy nhiên chưa đạt mục tiêu khởi công vào tháng 10/2020.

- Dự án Khu đô thị mới An Bình 1&2 chưa được phê duyệt QHCT 1/500 như kế hoạch đề ra.
- Một số dự án như TM1 – Nha Trang, Khu đô thị mới Nam An Khánh – Hà Nội và một số dự án chuyển nhượng chưa hoàn thành công tác điều chỉnh quy hoạch 1/500, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, dẫn đến kế hoạch triển khai tiếp theo bị ngưng trệ.

4. Công tác triển khai

- Triển khai thi công dự án Seahara Phú Yên và công viên 1,2ha tại Phú Yên nhưng chưa hoàn thành công tác thi công theo kế hoạch do dịch bệnh Covid 19.
- Trong năm 2020 hoàn thành công tác nghiệm thu, đưa vào sử dụng dự án Roman Plaza, các

công trình còn lại của dự án The Vesta theo đúng quy định của Nhà nước và Pháp luật.

- Công tác quyết toán cũng được đẩy mạnh đối với các dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng. Hoàn thành quyết toán dự án Thuận An Central Lake - Trâu Quỳ, dự án Nhà phố 24h Vạn Phúc.

5. Công tác kinh doanh

- Cơ bản hoàn thành công tác kinh doanh của dự án Roman Plaza theo đúng kế hoạch đề ra.
- Hoàn thành kinh doanh dự án The Vesta.
- Tổ chức và triển khai kinh doanh 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, dự án Công viên Fidel tại Đông Hà (Fidel Central Park), Quảng Trị, dự án Khu đô thị số 5A – phường Đề Thám, Cao Bằng và một số các dự án nhà ở thấp tầng đầu giá ...
- Tiến độ bán hàng dự án Seahara Phú Yên chậm triển khai do tình hình dịch bệnh covid 19.

6. Công tác quản lý vận hành

- Hoàn thành chuyển giao công tác quản lý vận hành dự án The Pride và The Vesta sang các Ban quản trị.
- Mặc dù còn một số vướng mắc liên quan đến công tác quản lý vận hành các dự án The Vesta, The Pride, Roman Plaza, tuy nhiên Công ty đã từng bước tháo gỡ, về cơ bản không để xảy ra những tranh chấp lớn giữa Chủ đầu tư và người dân.



Organization Structure

1. Kết quả kinh doanh

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	TH 2020 (Hợp nhất)	TH 2020 (Công ty mẹ)	TH 2019 (Công ty mẹ)	TH2020/TH2019 (Công ty mẹ)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1,329,627,915,814	800,567,762,205	3,522,160,952,173	23%
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1,329,627,915,814	800,567,762,205	3,522,160,952,173	23%
4. Giá vốn hàng bán	990,130,932,451	640,035,042,777	3,149,071,046,562	20%
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	339,496,983,363	160,532,719,428	373,089,905,611	43%
6. Doanh thu hoạt động tài chính	147,986,222,500	540,954,054,085	411,103,573,034	132%
7. Chi phí tài chính	214,734,429,599	216,800,581,571	130,763,137,154	166%
- Trong đó: Chi phí lãi vay	194,625,426,154	200,605,472,802	114,148,746,847	176%
8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	(889,206,465)			
8. Chi phí bán hàng	25,942,221,748	33,705,376,154	94,082,806,517	36%
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	117,773,299,352	79,577,651,982	108,252,928,491	74%
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	128,144,048,699	371,403,163,806	451,094,606,483	82%
11. Thu nhập khác	29,262,106,318	26,100,480,074	2,312,870,314	1.13%
12. Chi phí khác	12,740,508,007	9,576,485,900	3,150,778,307	304%
13. Lợi nhuận khác	16,521,598,311	16,523,994,174	(837,907,993)	-1.97%
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	144,665,647,010	387,927,157,980	450,256,698,490	86%
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	45,670,868,799	49,720,800,591	143,924,976,413	35%
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	1,383,299,000			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	97,611,479,211	338,206,357,389	306,331,722,077	110%

Theo Kế hoạch 2020 đã được ĐHCĐ phê duyệt:

- Doanh thu 2020 từ 1.600 – 2.000 tỷ đồng, trong đó Công ty mẹ từ 1.100 – 1.500 tỷ đồng

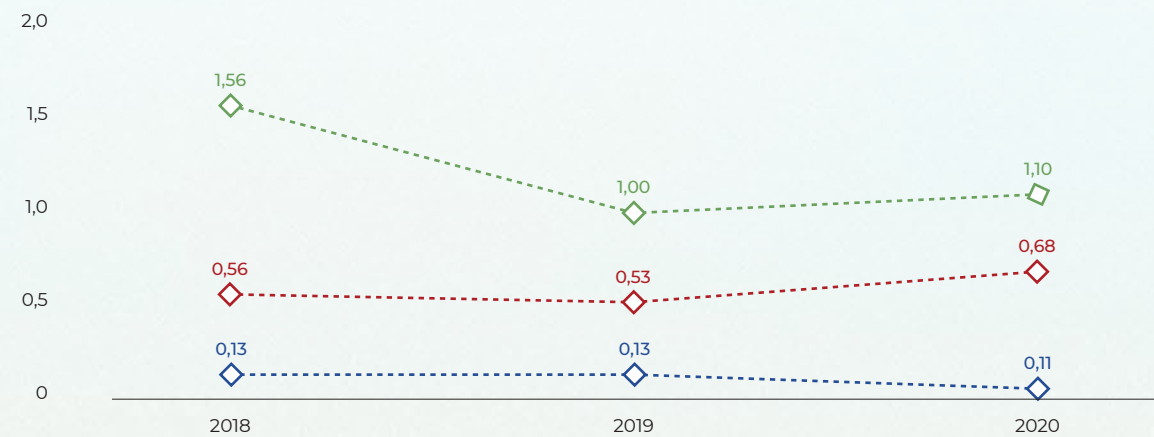
- Lợi nhuận sau thuế từ 350 – 400 tỷ đồng, trong đó Công ty mẹ từ 300 – 330 tỷ đồng.

Như vậy, năm 2020, nếu tính cả thu nhập từ hoạt động tài chính, Công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận của Công ty mẹ. Tuy nhiên, chỉ tiêu về lợi nhuận hợp nhất không đạt kế hoạch đặt ra, một phần là do ảnh hưởng bởi đại dịch Covid-19 nên doanh thu, lợi nhuận của các công ty thành viên đóng góp trong lợi nhuận hợp nhất giảm mạnh và một phần do Công ty chưa được ghi nhận lợi nhuận từ việc chuyển nhượng phần vốn tại công ty con vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, mà mới chỉ đủ điều kiện ghi nhận vào khoản mục lợi nhuận chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

2. Các chỉ tiêu tài chính trong năm 2020 chi tiết như sau:

	Năm 2019	Năm 2020	Tăng/giảm
I. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số tiền mặt	0,13	0,11	-19%
Hệ số thanh toán ngắn hạn (hiện hành)	1,00	1,10	10%
Hệ số thanh toán nhanh	0,53	0,68	29%
II. Cơ cấu vốn			
Hệ số nợ/tổng tài sản	0,60	0,56	-6%
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	1,48	1,27	-14%
Hệ số vay/tổng tài sản	0,29	0,28	-2%
Hệ số vay/vốn chủ sở hữu	0,71	0,63	-11%
III. Chỉ số hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	1,39	0,60	-57%
Vòng quay khoản phải thu khách hàng	9,03	3,40	-62%
Vòng quay các khoản phải thu	3,08	0,71	-77%
Vòng quay tổng tài sản	0,48	0,11	-77%
IV. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	4,2%	4,8%	14%
Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	11,4%	11,3%	-1%
Tỷ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	8,7%	42,2%	386%
Hệ số Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	12,8%	46,4%	262%
Tỷ suất lợi nhuận gộp	10,6%	20,1%	89%

Trong năm 2020, CTCP Đầu tư Hải Phát không bị ảnh hưởng chênh lệch tỷ giá hối đoái và ảnh hưởng chênh lệch lãi vay đến kết quả kinh doanh của Công ty.



CHỈ TIÊU VỀ THANH TOÁN

Hệ số thanh toán tiền mặt
 Hệ số thanh toán ngắn hạn (hiện hành)
 Hệ số thanh toán nhanh

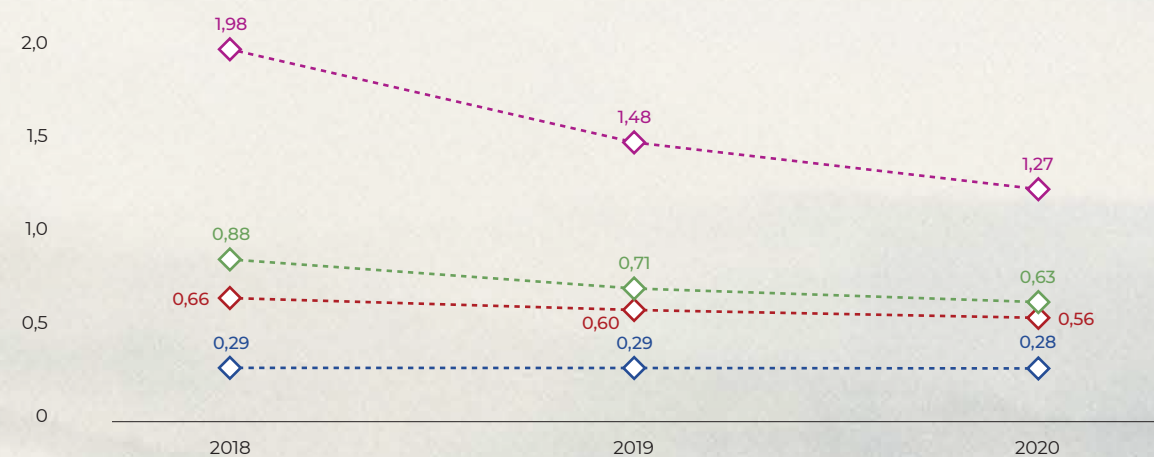
Các chỉ tiêu phản ánh khả năng thanh toán của Công ty tương đối tốt và được cải thiện so đầu năm, như hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 1,00 lần lên 1,10 lần và hệ số thanh toán nhanh tăng từ 0,53 lần lên 0,68 lần so với năm ngoái.



CƠ CẤU TÀI SẢN

Hệ số TSNH/tổng tài sản
 Hệ số TSDH/tổng tài sản

Tỷ trọng tài sản dài hạn trong tổng tài sản của Công ty có xu hướng tăng dần. Nguyên nhân chính là do tăng khoản mục phải thu dài hạn liên quan đến đặt cọc hợp tác đầu tư để phát triển các dự án và tăng khoản mục bất động sản đầu tư khi các công trình/dự án được nghiệm thu đưa vào sử dụng.



CƠ CẤU VỐN

Hệ số vay/tổng tài sản - Hệ số nợ/tổng tài sản
 Hệ số vay/vốn chủ sở hữu - Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu

Tỷ trọng nợ, vay trên vốn chủ sở hữu và tổng tài sản của Công ty có xu hướng giảm dần. Đây là tín hiệu tốt về tình hình tài chính của doanh nghiệp khi tổng tài sản và vốn chủ sở hữu tăng nhẹ trong khi tổng nợ, vay cũng giảm nhẹ. Tại 31/12/2020, hệ số nợ trên tổng tài sản giảm còn 0,56 lần và hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu còn 1,27 lần. Trong khi đó, hệ số vay trên tổng tài sản giảm còn 0,28 lần và hệ số vay trên vốn chủ sở hữu còn 0,63 lần.

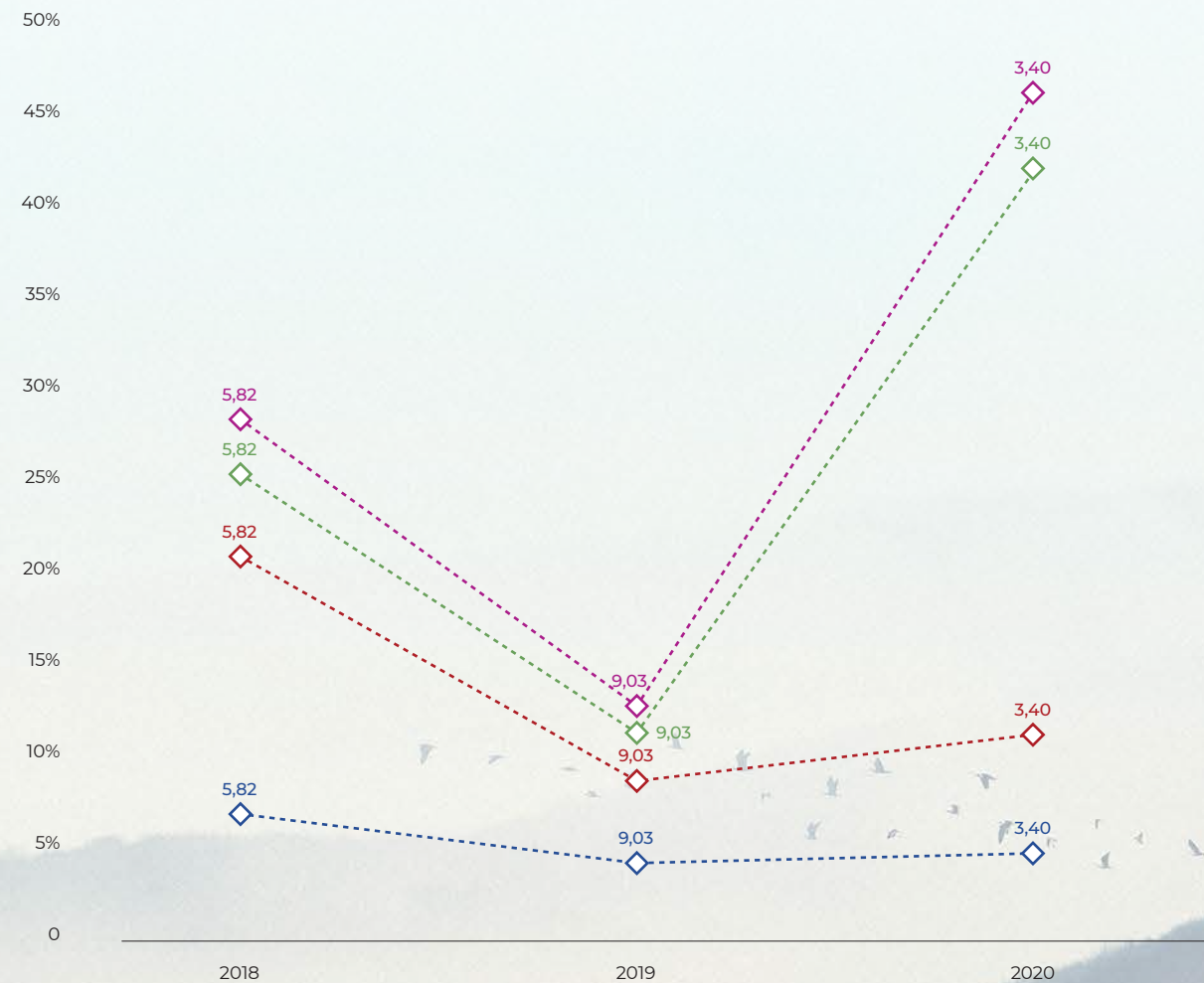
Tổng lãi vay phát sinh trong năm 2020 khoảng 230 tỷ VNĐ, giảm 9% so với năm 2019. Tuy nhiên, phần lãi vay được vốn hóa vào giá trị công trình/dự án giảm mạnh so với năm 2019, khoảng 89% do các công trình/dự án của Công ty phần lớn đã hoàn thành và được nghiệm thu từ cuối năm 2019.



CHỈ SỐ HOẠT ĐỘNG

Vòng quay tổng tài sản - Vòng quay hàng tồn kho
 Vòng quay các khoản phải thu - Vòng quay khoản phải thu khách hàng

Chỉ số hoạt động của Công ty giảm có xu hướng giảm mạnh so với năm 2019, nguyên nhân là do Doanh thu và Giá vốn năm 2020 giảm đột biến so với năm 2019 (Doanh thu giảm 77%, giá vốn giảm 80%) trong khi số dư Hàng tồn kho, Tổng tài sản và Các khoản phải thu khách hàng không giảm mạnh bằng. Dẫn đến, các vòng quay hàng tồn kho giảm từ 1,39 lần xuống 0,6 lần (giảm 57%), vòng quay phải thu khách hàng giảm từ 9,03 lần xuống 3,4 lần (giảm 62%) và vòng quay tổng tài sản giảm 0,48 lần xuống 0,11 lần (giảm 77%).



CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

ROA - ROE

Tỷ số LNST/DTT - Hệ số LNT từ HĐKD/DTT

Chỉ số sinh lời ROA và ROE của Công ty năm 2020 lần lượt là 4,8% và 11,3%, xấp xỉ so với năm 2019. Mặc dù Lợi nhuận sau thuế năm 2020 tăng 10%, Lợi nhuận thuần từ HĐKD giảm 18% nhưng DTT lại giảm đến 77%, dẫn đến chỉ số LNST/DTT tăng từ 8,7% lên 42,2%, hệ số LNT từ HĐKD/DTT tăng từ 12,8% lên 46,4%.

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI
AN BÌNH 1

THE SEAHARA
MŨI NÉ HOTEL & VILLAS

DỰ ÁN HP GALAXY
CAO BẰNG

DỰ ÁN KHU NGHỈ DƯỠNG
KẾT HỢP TMDV & NHÀ Ở
LÀ EMERA HẠ LONG

1

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI
MAI PHA - LẠNG SƠN

2

3

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI
AN BÌNH 2

4

5

THE SEAHARA
PHÚ YÊN SHOPVILLAS

6

7

DỰ ÁN VINH MỸ - HUẾ

8



1

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI MAI PHA - LẠNG SƠN

Tên dự án: Khu đô thị mới Mai Pha - thành phố Lạng Sơn - tỉnh Lạng Sơn

Địa chỉ: Xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn

Quy mô dự án: 91,73ha, dân số khoảng 10.000 dân

Tổng mức đầu tư: 3381 tỷ đồng

Loại hình sản phẩm: Biệt thự, liền kề, shophouse và căn hộ cao tầng

Thời gian thực hiện: 2020 – 2026



2

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI AN BÌNH 1

Tên dự án:	Khu đô thị mới An Bình 1
Địa chỉ:	Phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ
Quy mô dự án:	164,3 ha
Tổng mức đầu tư:	4.981 tỷ đồng
Loại hình sản phẩm:	Biệt thự, liền kề, shophouse và căn hộ cao tầng
Thời gian thực hiện:	2020 – 2026



3

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI AN BÌNH 2

Tên dự án: Khu đô thị mới An Bình 2

Địa chỉ: Phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Quy mô dự án: 58,4 ha

Tổng mức đầu tư: 4.160 tỷ đồng

Loại hình sản phẩm: Biệt thự, liền kề, shophouse và căn hộ cao tầng

Thời gian thực hiện: 2020 – 2026



4

THE SEAHARA
MŨI NÉ HOTEL & VILLAS

Tên dự án:	THE SEAHARA - MŨI NÉ HOTEL & VILLAS
Địa chỉ:	Đường Võ Nguyên Giáp, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận
Quy mô dự án:	Thuận
Tổng mức đầu tư:	5,7ha
Loại hình sản phẩm:	2.332 tỷ đồng 02 block căn hộ cao tầng với 1.408 căn nghỉ dưỡng, 109 căn biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng
Thời gian thực hiện:	Từ QII/2021 đến QIII/2023
Đơn vị quản lý vận hành:	Công ty Cổ phần Khách sạn & Nghỉ dưỡng IWG
Tư vấn thiết kế Kiến trúc:	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng & Đầu tư Hà Sơn
Tư vấn Quy hoạch:	Công ty TNHH MHA Partner



5

THE SEAHARA PHÚ YÊN SHOPVILLAS

Tên dự án:	THE SEAHARA - PHÚ YÊN SHOPVILLAS
Địa chỉ:	Đường Trần Kiệt, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên
Quy mô dự án:	1,4ha và tiện ích công viên biển 1,2ha
Tổng mức đầu tư:	238 tỷ
Loại hình sản phẩm:	46 căn shopvillas
Thời gian thực hiện:	Từ QII/2020 đến QIII/2021



Tên dự án:	HP Galaxy Cao Bằng
Địa chỉ:	Khu đô thị số 5A, phường Đề Thám, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng
Quy mô dự án:	4,35ha
Tổng mức đầu tư:	886 tỷ
Loại hình sản phẩm:	203 căn shophouse, tòa nhà 11 tầng (4 tầng TTTM, 7 tầng căn hộ khách sạn)
Thời gian thực hiện:	Từ QI/2021 đến QIII/2023





7

DỰ ÁN KHU NGHỈ DƯỠNG KẾT HỢP TMDV & NHÀ Ở - LA EMERA HẠ LONG

Tên dự án:	Khu nghỉ dưỡng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở - La Emera Hạ Long
Địa chỉ:	Phường Hà Phong, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh
Quy mô dự án:	12,66 ha
Tổng mức đầu tư:	1.200 tỷ đồng
Loại hình sản phẩm:	Nhà ở liền kề, biệt thự, shophouse, khu thương mại dịch vụ (369 sản phẩm)
Thời gian thực hiện:	2020 – 2024





Tên dự án:	Khu dịch vụ nghỉ dưỡng Vinh Mỹ
Địa chỉ:	Xã Vinh Mỹ, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế
Quy mô dự án:	39,58 ha
Tổng mức đầu tư:	656 tỷ đồng
Loại hình sản phẩm:	Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái gắn với văn hóa bản địa
Thời gian thực hiện:	QI/2021 – QIV/2023



CHƯƠNG IV



QUẢN TRỊ RỦI RO

- Vai trò của quản trị rủi ro 1
- Thực hiện quản trị rủi ro năm 2020 2
- Chiến lược quản trị rủi ro năm 2021 3

Như đề cập ở rất nhiều phần trong Báo cáo thường niên năm 2020 đó là Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nhận thấy việc quản trị rủi ro doanh nghiệp là một trong những điểm mấu chốt để đảm bảo cho sự phát triển ổn định và bền vững của doanh nghiệp. Chính vì vậy, Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo đã quyết định hoàn thiện hệ thống Quản trị rủi ro bằng việc thay đổi mô hình quản trị và thành lập Ban kiểm toán nội bộ. Vậy quản trị rủi ro doanh nghiệp là gì và có ảnh hưởng như thế nào?

A Quản trị rủi ro doanh nghiệp là gì?

Với cách hiểu thông thường, rủi ro là khả năng xảy ra thiệt hại cho doanh nghiệp (DN) do các tình huống có thể xảy ra. Tuy nhiên, trên thực tế hoạt động của DN thường xuyên phải đối mặt với thách thức và cơ hội, khi đó rủi ro đã được nhìn nhận tổng quát hơn, trong đó gồm cả các tình huống có thể đem lại lợi ích cho DN nếu như có sự quản lý phù hợp. Cách hiểu này được các tổ chức tư vấn quốc tế như COSO ERM-2004... sử dụng để định nghĩa về rủi ro trong việc đưa ra hướng dẫn xây dựng quản trị rủi ro DN: Rủi ro là ảnh hưởng của các yếu tố không chắc chắn đến mục tiêu của DN, theo đó:

- Chỉ khi có mục tiêu thì mới có rủi ro, bất kỳ sự thay đổi nào của mục tiêu hoạt động, mục tiêu kinh doanh cũng sẽ làm thay đổi về các rủi ro của DN;

- Rủi ro liên quan đến tính bất định, có thể ảnh hưởng đến mục tiêu DN một cách tiêu cực (đe dọa) và tích cực (cơ hội). Đây là tính 2 mặt của 1 rủi ro khi có thể làm tăng hoặc giảm giá trị DN.

Quản trị rủi ro DN là thiết lập một quy trình mang tính hệ thống và có nguyên tắc được áp dụng để hoạch định chiến lược và áp dụng trong phạm vi toàn DN. Do không thể loại bỏ hoàn toàn các rủi ro nên các DN cần áp dụng mô hình quản trị rủi ro DN để kịp phát hiện các sự kiện, đánh giá và quản lý những tình huống xấu nhất có khả năng xảy ra nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực và nắm bắt cơ hội.

B Sự cần thiết của quản trị rủi ro doanh nghiệp

Mục tiêu của quản trị rủi ro DN không chỉ dừng ở việc giảm thiểu rủi ro, mà là quản lý các rủi ro một cách hiệu quả, toàn diện, làm cơ sở cho việc bảo toàn và phát triển các giá trị

của tổ chức. Nói cách khác, quản trị rủi ro DN giúp cấp quản lý đưa ra các quyết định chính xác, hiệu quả; giảm thiểu thiệt hại trong quá trình vận hành DN

Tầm quan trọng của quản trị rủi ro DN:

Thứ nhất, tăng cường công tác quản trị DN, bằng cách cung cấp thông tin cho HĐQT/Hội đồng thành viên các rủi ro trọng yếu và các biện pháp cần thực hiện.

Thứ hai, hỗ trợ DN hoàn thành mục tiêu chiến lược đã đề ra thông qua các công cụ quản trị rủi ro, cụ thể:

- Đánh giá khả năng xảy ra và ảnh hưởng của các tình huống xấu, xây dựng các biện pháp ngăn ngừa, ứng phó, hoặc quản lý ảnh hưởng của các tình huống tới DN trong trường hợp xảy ra.

- Quản trị rủi ro không tập trung vào các rủi ro cụ thể mà vào nguồn gốc gây ra thiệt hại cho DN. Từ đó, hỗ trợ cấp quản lý trong việc cải thiện hiệu quả hoạt động của DN.

- DN ứng phó hiệu quả với môi trường kinh doanh thay đổi thông qua việc nhận diện, ưu tiên và lập kế hoạch ứng phó với các rủi ro, giúp DN chủ động xử lý tình huống khủng hoảng.

Thứ ba, xây dựng lòng tin và đáp ứng kỳ vọng ngày càng cao của nhà đầu tư và các bên liên quan. Hiện nay, các nhà đầu tư, các tổ chức đánh giá tín dụng có thể yêu cầu DN công bố khả năng quản lý rủi ro để có cơ sở đánh giá mức độ

tương quan giữa lợi nhuận và rủi ro có thể gặp phải. Nếu các DN quản lý rủi ro tốt sẽ xử lý được các vấn đề hiệu quả hơn khi xuất hiện trong hoạt động kinh doanh;

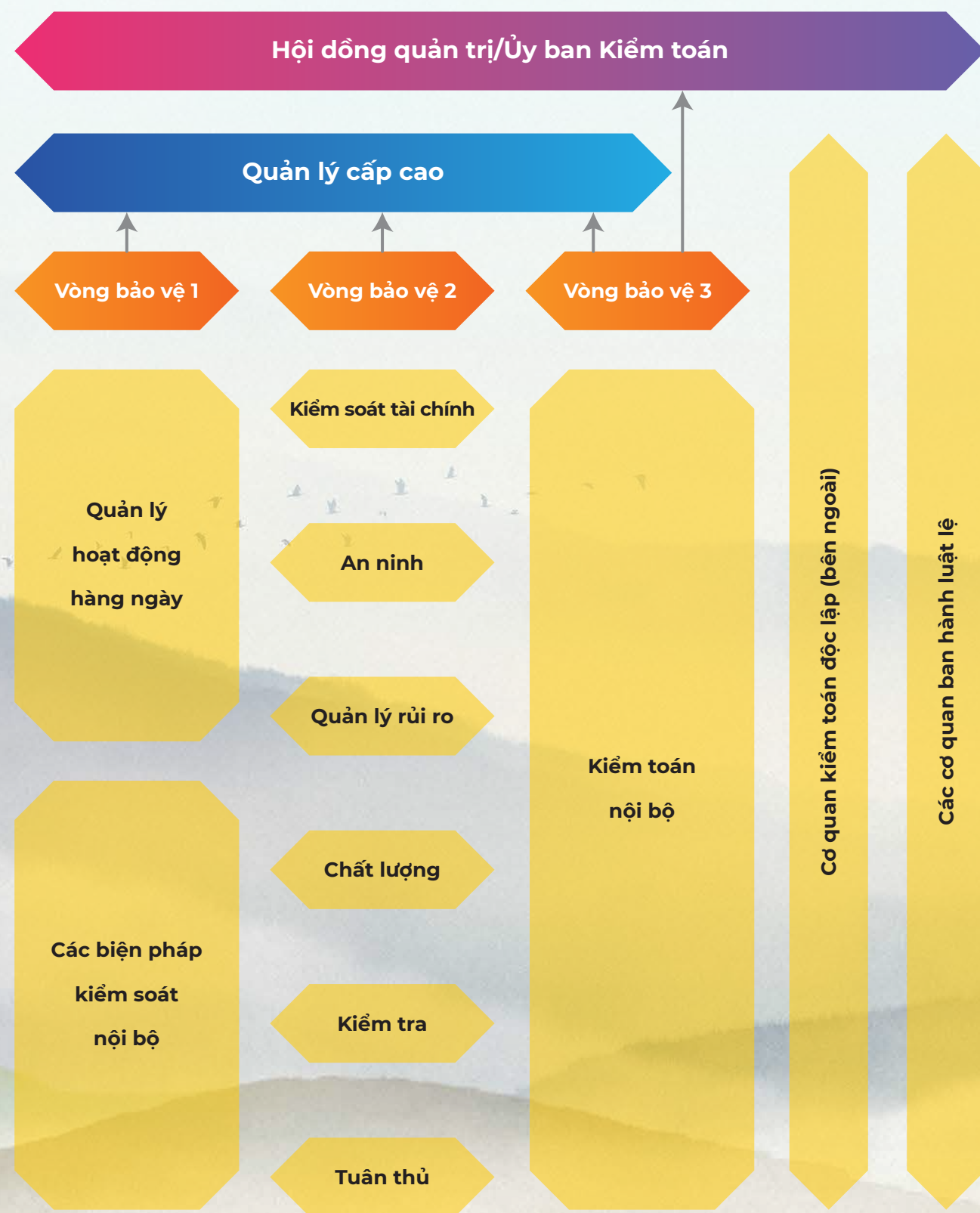
Thứ tư, nhất quán chiến lược và văn hóa rủi ro. Quản trị rủi ro DN giúp cấp quản lý tập trung thiết lập chính sách, xác định trọng tâm, cơ chế điều hành, cải thiện các công cụ định lượng rủi ro, tăng cường trách nhiệm quản lý rủi ro và tạo điều kiện cho việc nhận diện kịp thời các thay đổi danh mục rủi ro của DN.

Thứ năm, tối ưu nguồn lực DN sử dụng cho quản lý và xử lý các rủi ro chính: Quản trị rủi ro cho phép DN thiết lập quy trình chuẩn trong việc nhận diện, đánh giá, phân tích, ưu tiên và quản lý các rủi ro chính.

Thứ sáu, tối ưu tương quan lợi nhuận và rủi ro. Quản trị rủi ro DN dựa trên mức độ rủi ro chấp nhận, giám sát, theo dõi và quản lý rủi ro một cách hợp lý, giúp DN kịp thời nắm bắt được các cơ hội (rủi ro cao, lợi nhuận cao).

Nguyên tắc “3 vòng bảo vệ” là cách tiếp cận đơn giản và hiệu quả, để tăng cường sự trao đổi giữa quản trị rủi ro và kiểm soát bằng cách làm rõ vai trò và nhiệm vụ của các bên liên quan. Do vậy, Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo đang xây dựng và ngày hoàn thiện hệ thống quản trị rủi ro công ty theo nguyên tắc này.

Nguyên tắc “3 vòng bảo vệ” trong quản trị rủi ro doanh nghiệp theo thông lệ quốc tế



(Hình: Nguyên tắc “3 vòng bảo vệ” trong quản trị rủi ro)

Vai trò trách nhiệm trong quản trị rủi ro được thể hiện qua nguyên tắc “**3 vòng bảo vệ**” đối với DN, tách biệt rõ vai trò của 3 nhóm đối tượng liên quan đến quản trị rủi ro hiệu quả. Cung cấp một cách nhìn mới về hoạt động quản trị rủi ro, đảm bảo sự thành công liên tục của các sáng kiến quản trị rủi ro và thích hợp với mọi tổ chức, giúp tăng cường hiệu quả của hệ thống quản trị rủi ro.

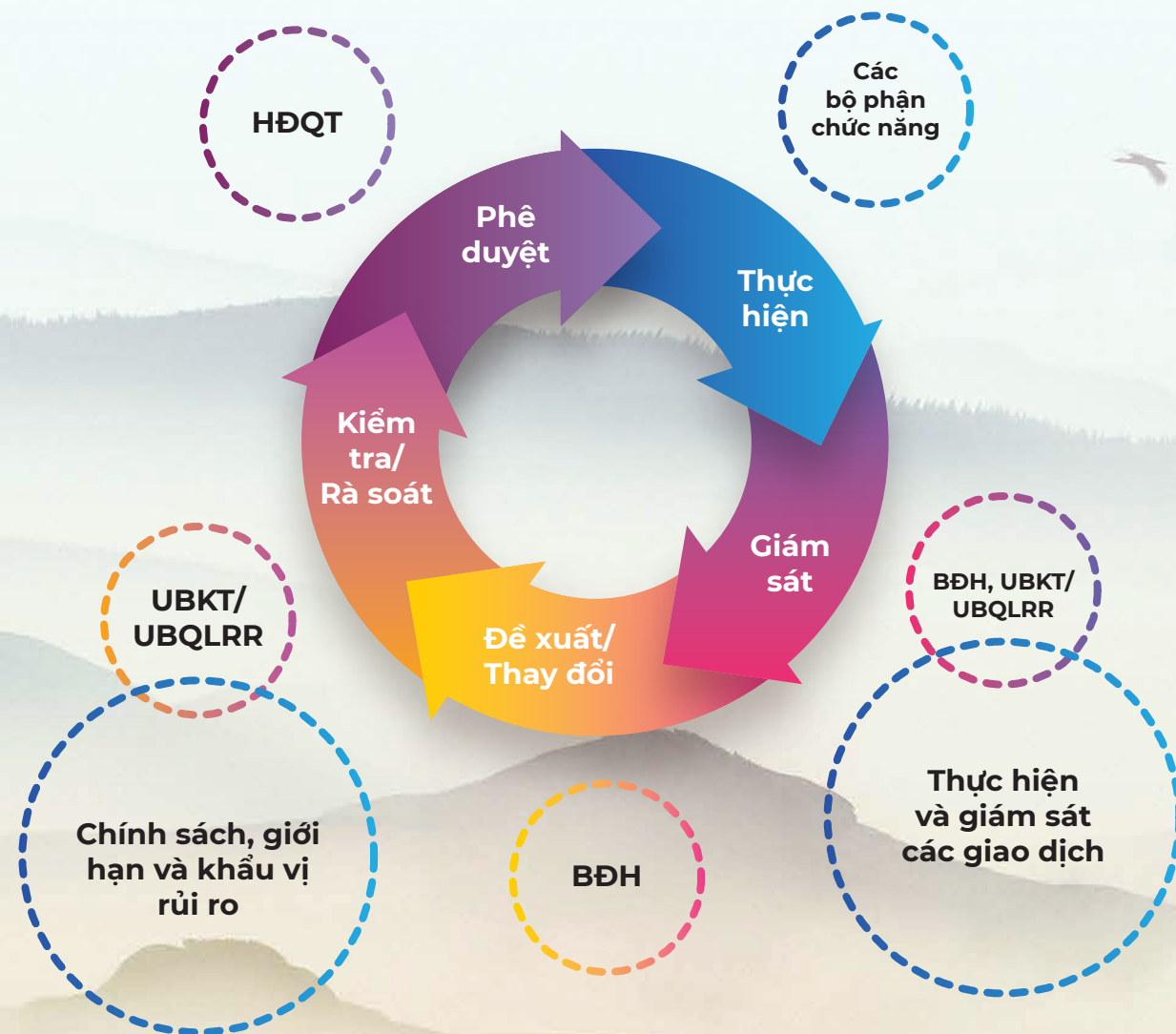
Nguyên tắc “**3 vòng bảo vệ**” được xây dựng nhằm hỗ trợ HĐQT/Hội đồng thành viên và Ban Tổng giám đốc/Ban giám đốc trong hoạt động quản trị rủi ro và kiểm soát. Trong đó, HĐQT/Hội đồng thành viên và Ban Tổng giám đốc/Ban giám đốc đảm bảo nguyên tắc “3 vòng bảo vệ” được áp dụng phù hợp với tổ chức DN.



A Kiến toàn hệ thống quản trị rủi ro

Năm 2020, Hội đồng quản trị công ty nhận thấy tầm quan trọng của quản trị rủi ro trong doanh nghiệp đã thực hiện xin ý kiến tại Đại hội đồng cổ đông 2020 về việc đổi mô hình từ Ban kiểm soát sang Ủy ban kiểm toán. Ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông 2020 phê chuẩn, Hội đồng quản trị đã thực hiện kiện toàn bộ và thiết lập các lớp hàng rào về quản trị rủi ro:

- Kiện toàn lại bộ máy của Ủy ban kiểm toán trên cơ sở Tiểu ban kiểm toán nội bộ đã thành lập.
- Kiện toàn bộ máy của Ủy ban chiến lược trên cơ sở Tiểu ban chiến lược đã thành lập.
- Thành lập Ban kiểm toán nội bộ và tuyển dụng nhân sự chủ chốt cho Ban kiểm toán nội bộ.



B Chức năng của Kiểm toán nội bộ

Kiểm toán nội bộ hiện nay đóng vai trò rất quan trọng trong việc quản trị DN. Các kiểm toán viên nội bộ có thể thực hiện việc kiểm toán để đánh giá và đưa ra các khuyến nghị cải tiến quy trình quản trị hoặc thực hiện tư vấn các vấn đề quản trị do DN thực hiện. Hoạt động tư vấn thường hay được thực hiện đối với hệ thống quản trị chưa hoàn thiện hoặc các vấn đề quản trị tồn đọng.

Thông thường, hoạt động kiểm toán nội bộ (KTNB) đánh giá và đưa ra các khuyến nghị cải tiến các quy trình quản trị ở những nội dung sau:

- 1 - Quy trình đưa ra các quyết định về chiến lược và hoạt động có được chính thức thiết lập và vận hành một cách nhất quán hay không?
- 2 - Quy trình giám sát công tác quản lý rủi ro và kiểm soát có được thực hiện đầy đủ và hiệu quả không?
- 3 - Các hoạt động tăng cường các giá trị và đạo đức phù hợp trong DN có được thiết kế và triển khai hiệu quả hay không?
- 4 - Quy trình liên quan đến trách nhiệm báo cáo và công tác quản lý hiệu quả hoạt động trong tổ chức của DN có được thiết kế phù hợp và thực hiện một cách hiệu quả hay không?
- 5 - Quy trình trao đổi thông tin về rủi ro và kiểm soát với các bộ phận liên quan trong DN có đầy đủ, chính xác và kịp thời không?
- 6 - Việc điều phối các hoạt động và trao đổi thông tin giữa HĐQT/Ban kiểm soát, kiểm toán độc lập, KTNB, các cấp quản lý có được thực hiện một cách hiệu quả không?

C Thực hiện quản trị rủi ro năm 2020

Đạo đức kinh doanh bất động sản chính là uy tín, thương hiệu của một đơn vị, là trách nhiệm của chủ đầu tư đối với sản phẩm của mình làm ra. Và là phương châm để quản trị rủi ro. Không phải chỉ có trách nhiệm trước và trong khi bán mà kể cả sau khi đã bán xong, chủ đầu tư phải có trách nhiệm quản lý hậu mãi, đảm bảo môi trường sống tốt trong khu vực dự án. Nhất là trong thời kỳ khủng hoảng kinh tế tài chính toàn cầu ảnh hưởng đến Việt Nam, khi mà mọi thứ hầu như gặp rất nhiều khó khăn, đặc biệt là khó khăn về tài chính. Từ những nhận thức như vậy, Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo công ty trong năm 2020 đã thực hiện quản trị rủi ro những mặt sau:



Rủi ro chiến lược

STT	Tên rủi ro	Mô tả rủi ro	Biện pháp kiểm soát
1	Rủi ro sản phẩm & định vị thị trường	Sản phẩm không bắt kịp với xu hướng và phù hợp với tình hình kinh tế, biến đổi môi trường, khí hậu và dịch bệnh	Phát triển hệ thống phân phối sản phẩm, không chỉ phân phối sản phẩm của công ty mà còn của các đơn vị phát triển bất động sản khác để nắm bắt được xu hướng, thị hiếu tiêu dùng của khách hàng và định vị phân khúc sản phẩm phù hợp
2	Rủi ro về kinh tế vĩ mô	Không nhận diện và thích nghi kịp thời về những thay đổi kinh tế vĩ mô làm ảnh hưởng đến quá trình phát triển quỹ đất, chính sách kinh doanh	Thường xuyên cập nhật các thông tin về kinh tế, chính trị để có phân tích kịp thời nhằm mục đích xây dựng được loại hình bất động sản, thị trường mục tiêu và chính sách kinh doanh phù hợp không làm ảnh hưởng đến quá trình phát triển của doanh nghiệp trong dài hạn, quá trình tạo lập quỹ đất và triển khai, kinh doanh dự án
3	Rủi ro truyền thông	Không ngăn ngừa và xử lý kịp thời thông tin tiêu cực ảnh hưởng đến uy tín và hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp	Theo dõi và cập nhật thường xuyên thông tin về doanh nghiệp trên các phương tiện thông tin đại chúng để cảnh báo và kịp thời ứng xử
4	Rủi ro nhân sự kế thừa	Thiếu nhân sự chủ chốt kế thừa và đáp ứng cho hoạt động phát triển trong phạm vi sâu rộng của doanh nghiệp	Duy trì thực hiện báo cáo đánh giá nhân sự, đào tạo nhân sự quản lý chủ chốt và có thay thế kịp thời những vị trí không phù hợp



Rủi ro hoạt động

STT	Tên rủi ro	Mô tả rủi ro	Biện pháp kiểm soát
5	Rủi ro công tác GPMB	Công tác giải phóng mặt bằng không thuận lợi, chi phí đền bù tăng, chủ đất yêu sách, chi phí dự phòng tăng...	Lập kế hoạch và phương án giải phóng mặt bằng chi tiết, phối hợp với các cơ quan chức năng để cập nhật kịp thời chính sách, đơn giá đền bù và hỗ trợ để chủ đất phối hợp nhận đền bù và di dời
6	Rủi ro pháp lý dự án	Những quy định chưa rõ ràng của luật pháp do chưa đáp ứng kịp với nhu cầu sở hữu và phát triển sản phẩm trong cuộc sống	Cập nhật thường xuyên các thay đổi về quy định của luật pháp, tư vấn trao đổi thường xuyên với các cơ quan chức năng nhà nước để hoàn thiện pháp lý dự án, tránh những tranh chấp kiện tụng xảy ra trong quá trình kinh doanh và đưa sản phẩm vào vận hành
7	Rủi ro năng lực quản lý dự án	Chất lượng sản phẩm không đạt yêu cầu, tiến độ thi công bị chậm và chi phí triển khai dự án tăng	Chuyên môn hóa chuyên nghiệp từng giai đoạn phát triển của dự án để có đội ngũ nhân sự có trình độ chuyên môn cao và cập nhật được những thay đổi về sản phẩm, thị trường và công nghệ nhằm đưa ra những tư vấn có chất lượng để Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo ra quyết định
8	Rủi ro kinh doanh	Chiến lược kinh doanh, thời điểm ra hàng và kế hoạch bán hàng không phù hợp dẫn đến ảnh hưởng đến kế hoạch dòng tiền thu về	Theo dõi cập nhật thông tin kinh tế, thị trường bất động sản và xây dựng hệ thống phân phối chủ động để có chiến lược, chính sách bán hàng phù hợp
9	Rủi ro tài chính	Chính sách, quy định tín dụng của ngân hàng thay đổi làm ảnh hưởng đến việc thu xếp tài chính triển khai dự án và tài trợ cho khách hàng mua	Cập nhật chính sách kinh tế vĩ mô thường xuyên, giữ liên lạc chặt chẽ với các ngân hàng để cập nhật được chính sách, quy định tín dụng của nhà nước và ngân hàng nhằm xây dựng một kế hoạch tài chính triển khai dự án phù hợp và chính sách tài trợ tín dụng cho khách hàng mua hợp lý.
10	Rủi ro về năng lực vận hành quản lý tài sản sau đầu tư và hậu mãi	Thiếu kinh nghiệm vận hành tòa nhà hoặc không có quy trình quản lý chuyên nghiệp nhưng Ban quản trị tòa nhà vẫn chi phối hoạt động này. Từ đó ảnh hưởng đến chất lượng dịch vụ không đạt yêu cầu hoặc sai quy định, chưa khai thác hết tiềm năng của tài sản và hiệu quả kinh doanh của bất động sản cũng không cao. Những vụ tranh chấp, kiện tụng về cách vận hành chung cư, nhà cao tầng của các nhà đầu tư thứ cấp và khách hàng xuất phát từ nguyên nhân này	Xây dựng đơn vị quản lý vận hành dịch vụ đô thị chuyên nghiệp và chuyên môn hóa riêng biệt cho từng loại hình sản phẩm. Hiện công ty sở hữu hai đơn vị quản lý vận hành chuyên nghiệp, một quản lý tòa nhà, dịch vụ đô thị và một là quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng.



CHƯƠNG V



BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- Mục tiêu và chiến lược phát triển bền vững 1
- Kết quả thực hiện mục tiêu phát triển bền vững năm 2020 2
- Hoạt động phát triển cộng đồng 3
- Bảo vệ môi trường gây dựng tương lai 4
- Ứng dụng chuyển đổi số trong hoạt động sản xuất kinh doanh 5

A Mục tiêu

Trải qua 17 năm hình thành và phát triển, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát đã xây dựng sứ mệnh của doanh nghiệp bao gồm:

- Tạo dựng những sản phẩm dịch vụ đạt tiêu chuẩn cao, chất lượng tuyệt đối đến với khách hàng.
- Xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, phát huy tối đa khả năng của mỗi cá nhân, tạo cơ hội cho những tài năng và con người tâm huyết cùng phát triển sự nghiệp lâu dài.
- Mang lại cho cổ đông lợi ích tối ưu và bền vững thông qua mô hình quản trị doanh nghiệp và quản lý rủi ro chuyên nghiệp chuẩn mực.
- Hòa lợi ích xã hội và lợi ích doanh nghiệp, chung sức đóng góp xây dựng cộng đồng, bảo vệ môi trường, cùng tạo nên một cuộc sống giàu đẹp văn minh trường tồn.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát luôn xây dựng và duy trì mục tiêu tăng trưởng của doanh nghiệp song hành với việc đóng góp xây dựng phát triển đất nước. Công ty luôn ý thức được mối liên hệ giữa sự lớn mạnh của doanh nghiệp và đảm bảo những giá trị bền vững cho tương lai. Chúng tôi luôn hiểu rằng, mọi sự phát triển không cân đối trong xã hội có thể gây những tác động tiêu cực đến chính hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Song song với việc khẳng định sự tăng trưởng và phát triển bền vững, Công ty luôn hướng tới việc tạo lập giá trị cho cộng đồng, đồng thời giảm thiểu tối đa tác động đến môi trường, bảo vệ hệ sinh thái thiên nhiên, và mong muốn cùng với các doanh nghiệp trong cả nước xây dựng nền kinh tế đất nước phát triển và hùng mạnh.

B Chiến lược

Trong sứ mệnh của mình, chúng tôi luôn hướng tới những mục tiêu tăng trưởng và phát triển bền vững cho bản thân doanh nghiệp, xã hội và đất nước. Để đạt được mục tiêu tăng trưởng và phát triển bền vững, chúng tôi đặt ra chiến lược phát triển như sau:

- Chiến lược phát triển bền vững luôn song hành với chiến lược kinh doanh của doanh nghiệp: Cùng với chiến lược tăng trưởng hiệu quả sản xuất kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh mang lại lợi nhuận bền vững cho các cổ đông, nhà đầu tư, đối tác và khách hàng, Công ty luôn chủ động áp dụng những sáng kiến về công nghệ, nguyên vật liệu an toàn vào các dự án, sản phẩm bất động sản nhằm mục đích tạo ra sản phẩm thân thiện với môi trường, đem lại lợi ích tiêu dùng cho khách hàng và giảm thiểu lãng phí tài nguyên.

- Nghiên cứu và phát triển các sản phẩm cốt lõi của doanh nghiệp có giá trị cao: Sản phẩm khi ra thị trường luôn có tính thanh khoản cao, không chỉ mang lại lợi ích cho khách hàng mà còn là những sản phẩm có giá trị đóng góp cho sự phát triển của xã hội và đất nước.

- Quản lý các tác động đến môi trường trong quá trình đầu tư, xây dựng: Chúng tôi luôn đặt mục tiêu giảm thiểu những tác động của môi trường vào quá trình vận hành sản xuất kinh doanh, đặt nền tảng cho hiệu quả kinh doanh lâu dài bằng cách áp dụng những nguyên tắc đầu tư có trách nhiệm trong các dự án, áp dụng công nghệ tiên tiến, hợp lý để tối ưu hóa và sử dụng nguồn nguyên liệu, năng lượng hiệu quả.

- Đầu tư và tạo lập các giá trị bền vững với nhà đầu tư, đối tác và khách hàng: Chúng tôi luôn duy trì và phát triển mối quan hệ bền chặt với đối tác và các nhà cung cấp, căn cứ trên nguyên tắc tuân thủ pháp luật, đảm bảo hiệu quả kinh doanh đồng thời cũng cam kết trách nhiệm với xã hội.

- Con người là sức mạnh: Chúng tôi hiểu rằng để hiện thực hóa mục tiêu và thực hiện chiến lược thì con người là trung tâm, là yếu tố quyết định. Do đó, chúng tôi hiểu được tầm quan trọng của mỗi cá nhân để tạo ra sự khác biệt và sức mạnh tập thể, xây dựng lợi thế cạnh tranh lâu dài. Chúng tôi thường xuyên tổ chức các buổi đào tạo, nhằm nâng cao chuyên môn nghiệp vụ cho đội ngũ nhân sự, thực hiện quyền bình đẳng giới trong doanh nghiệp, kịp thời khen thưởng và hỗ trợ nhân viên đạt được những mục tiêu cá nhân trong sự nghiệp.

Năm 2020 – năm của sự gián đoạn và đứt gãy chuỗi cung ứng trên toàn cầu, đại dịch COVID-19 được ví như hiện tượng “thiên nga đen” chưa từng có trong lịch sử nhân loại đã củng cố thêm tầm quan trọng của các giá trị bền vững, và khi xây dựng một chiến lược có tầm nhìn toàn diện sẽ đem lại cho doanh nghiệp khả năng phục hồi nhanh chóng. Tại thời điểm dịch bệnh bùng phát, Công ty tiếp tục duy trì các hoạt động kinh doanh, triển khai những phương án bán hàng qua những kênh trực tuyến, đảm bảo công ăn việc làm cho CBNV, đồng thời vẫn chung tay chia sẻ những khó khăn với cộng đồng, xây dựng xã hội tốt đẹp.



Căn cứ theo mục tiêu và chiến lược phát triển bền vững được xây dựng bởi Hội đồng quản trị, Ban điều hành của Công ty cổ phần đầu tư Hải Phát đã triển khai những chính sách và các chương trình hành động phát triển bền vững, kết hợp với việc tuân thủ về môi trường xã hội trong chính những hoạt động kinh doanh hàng ngày.

A Phát triển kinh tế bền vững

Đối với một doanh nghiệp bất động sản hàng đầu, hiệu quả hoạt động kinh tế là đảm bảo khả năng tài chính vững mạnh, duy trì kết quả sản xuất kinh doanh, là nền tảng cốt yếu để Hải Phát đem lại lợi ích cho người lao động, cổ đông và những đối tác. Đây cũng là nguồn lực kinh tế cần thiết để Công ty đóng góp cho ngân sách nhà nước, thực hiện tái đầu tư cho các giải pháp phát triển bền vững như những chương trình chia sẻ khó khăn với cộng đồng,

xây dựng một xã hội lớn mạnh, thịnh vượng. Tác động của đại dịch COVID-19 đã ảnh hưởng không nhỏ đến nền kinh tế cả nước nói chung và ngành bất động sản nói riêng. Đứng trước những thách thức đó, Ban Lãnh đạo Hải Phát đã từng bước xoay trục chiến lược, xây dựng từng chiến lược để thích nghi với mọi biến động của thị trường để duy trì và phát triển ổn định.

B Chiến lược phát triển nguồn nhân lực

Với chiến lược “Con người là sức mạnh”, Hải Phát luôn khẳng định nguồn nhân lực là yếu tố nòng cốt góp phần xây dựng doanh nghiệp phát triển. Chính điều đó, chúng tôi luôn xây dựng môi trường làm việc lý tưởng cho cán bộ nhân viên, khích lệ tinh thần cho CBNV với tinh thần “trao quyền – trao trách nhiệm” để mỗi cá nhân phát huy năng lực của mình, đóng góp vào sự phát triển chung của Công ty.

Hải Phát còn xây dựng các chính sách lương thưởng rõ ràng, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn và để đảm bảo cán bộ nhân viên sẽ có một mức thu nhập tốt và xứng đáng với những cống hiến và đóng góp của mình. Ngoài ra, Công ty cũng luôn duy trì những chính sách cơ bản như bảo hiểm xã hội, thưởng lễ, lương tháng 13 hay những hoạt động giao lưu nội bộ gắn kết

CBNV.

Những giá trị bền vững mà Hải Phát đang dần tạo dựng luôn lấy yếu tố Con Người làm kim chỉ nam cho mọi hoạt động, chúng tôi luôn duy trì nguồn nhân lực ổn định, chất lượng cao, quan tâm và dành những chế độ đãi ngộ về vật chất cũng như đảm bảo đời sống tinh thần cho CBNV.



i Tuyển dụng, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực

Nhằm tiếp tục phát triển thương hiệu với mục tiêu tiếp cận khách hàng, Hải Phát liên tục đầu tư và xây dựng các chương trình tuyển dụng xây dựng đội ngũ ứng viên chất lượng cao, sẵn sàng làm việc trong môi trường cạnh tranh, năng động đồng thời đáp ứng nhu cầu của thị trường. Quy trình tuyển dụng được tối ưu hóa, thuận lợi, đảm bảo nguồn nhân sự hiệu quả, chất lượng.

Các chương trình đào tạo nhân sự luôn được Hải Phát chú trọng đầu tư và là trọng tâm trong chính sách phát triển nguồn nhân lực. Công ty thường xuyên đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ để phục vụ cho nhu cầu của công ty như: Đào tạo tập huấn nghiệp vụ tuyển dụng, nghiệp vụ bán hàng. Công tác đào tạo được thực hiện đảm bảo tiến độ, chất lượng và đúng quy định, kịp thời phổ biến, tập huấn

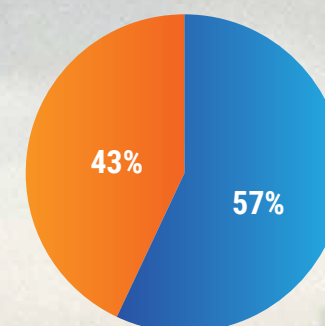
ng nghiệp vụ cho cán bộ khi nhà nước sửa đổi hay ban hành chính sách mới như chương trình bồi dưỡng luật doanh nghiệp và luật đầu tư. Ngoài ra Hải Phát còn cử cán bộ chuyên trách tham dự các khoá đào tạo dành cho cấp quản lý như chương trình chuyên sâu về Ủy ban kiểm toán và chương trình trực tuyến kiểm toán nội bộ để kịp thời nâng cao hiệu quả của công tác quản trị nội bộ. Trong năm 2020, Hải Phát đã thực hiện 9 khóa đào tạo kỹ năng cho môi giới, 120,000 giờ đào tạo cho cán bộ lãnh đạo.

Công ty luôn tạo điều kiện để cho toàn thể cán bộ nhân viên có cơ hội học hỏi, trau dồi kiến thức, phát triển nghề nghiệp để nâng cao giá trị bản thân cũng như phục vụ sự phát triển của công ty.

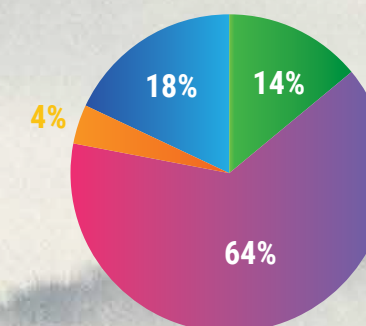
ii Cơ cấu nguồn nhân lực bình đẳng, chất lượng cao

Nguồn nhân lực chất lượng cao luôn là ưu tiên hàng đầu trong chiến lược phát triển bền vững của Hải Phát. Chất lượng nguồn nhân lực được khẳng định với trên 70% có trình độ từ đại học trở lên, đảm bảo quá trình công tác và xây dựng công ty phát triển bền vững. Bên cạnh đó Hải Phát luôn đảm bảo bình đẳng giới với tỉ lệ cán bộ nữ chiếm 43% tổng số cán bộ công nhân viên.

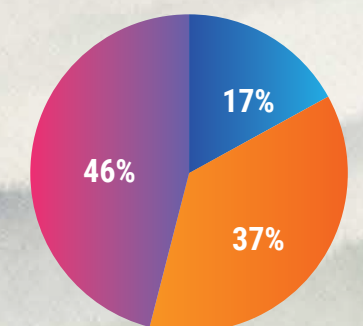
Đa số lao động có độ tuổi từ 30 đến 42, đây độ tuổi mà người lao động đã có những trải nghiệm thực tế, có độ chín chắn nhất định và là độ tuổi vàng đối với lĩnh vực ngành nghề đầu tư bất động sản. Đặc biệt trong đó có nhiều lao động trẻ, nhiệt huyết đã và đang đảm đương các vị trí quản lý và quản lý cấp cao tại doanh nghiệp.



Tỷ lệ nhân sự theo giới tính
Nam | Nữ



Tỷ lệ nhân sự theo trình độ
Thạc sĩ | Đại học
Cao đẳng | Khác



Tỷ lệ nhân sự theo thâm niên
>10 năm | 5-10 năm | <5 năm

iii Cơ cấu bộ máy tổ chức và chất lượng các cấp độ quản lý

Năm 2020, Hải Phát điều chỉnh mô hình hoạt động, làm rõ từng chức năng nhiệm vụ và làm cơ sở để đánh giá mức độ hiệu quả trong các hoạt động của các bộ phận chuyên môn, gắn tiền lương, thu nhập của người lao động với hiệu quả công việc thông qua cơ chế tự thu chi (khi điều chuyển nhân sự về các công ty con).

Năm 2020 Hải Phát thực hiện trẻ hóa đội ngũ lãnh đạo cấp cao, thực hiện bổ nhiệm nhiều lãnh đạo thuộc các vị trí phó tổng giám đốc và

tương đương ở thế hệ 8x có kiến thức và kinh nghiệm tích lũy lâu năm thuộc các lĩnh vực đảm nhiệm. Với việc bổ nhiệm những nhân sự trẻ tuổi, có kinh nghiệm, trải nghiệm và nhiệt huyết, Hải Phát sẽ từng bước thay đổi hệ thống quản trị, phương thức tiếp cận và xử lý công việc để hướng tới một hệ thống quản trị tiên tiến tiệm cận với xu hướng quản trị tiên tiến quốc tế, tăng hiệu quả và hiệu suất xử lý công việc và phát huy các giá trị cốt lõi của Hải Phát.

ii Chương trình phúc lợi cho CBNV

Với chiến lược phát triển bền vững, Hải Phát luôn duy trì mức thu nhập ổn định cho nhân sự qua các năm. Số lượng CBNV trong năm 2020 là 96 người với mức lương trung bình đạt 24.000.000 VND/tháng, tăng trưởng 15% so với 2019. Đặc biệt trong năm 2020 nền kinh tế nói chung và các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư bất động sản nói riêng chịu tác động nặng nề bởi dịch COVID-19 hầu hết đều cắt giảm nhân sự và cắt giảm lương, thì Hải Phát luôn đảm bảo mức thu nhập cho CBNV và không có nhân sự nghỉ việc.

Một số chế độ chính sách lương thưởng cụ thể như điều chỉnh tăng lương, lương tháng 13,

thưởng Tết Nguyễn Đán, điều chỉnh tăng lương kịp thời dựa trên kết quả năng lực qua mỗi kỳ đánh giá, bổ sung các khoản phụ cấp cố định như phụ cấp xăng xe, phụ cấp điện thoại, phụ cấp ăn trưa, v.v.

Bên cạnh các chính sách về lương thưởng, Hải Phát còn xây dựng nhiều chế độ phúc lợi hấp dẫn nhằm thu hút và tạo sự gắn bó giữa cán bộ nhân viên với công ty, cụ thể các chính sách sinh nhật, thăm hỏi ốm đau, thai sản, hiếu hỉ; chính sách du lịch, du xuân và các chính sách chăm sóc sức khỏe và cân bằng cuộc sống cho cán bộ nhân viên.



A Hoạt động tương thân tương ái

Không chỉ chú trọng đến việc phát triển kinh doanh Hải Phát còn đặc biệt coi trọng nền móng văn hóa doanh nghiệp nhân văn, giàu tình nhân ái, chung tay góp sức với cộng đồng. Trong năm qua Hải Phát đã thực hiện trách nhiệm đối với cộng đồng bằng cách triển khai nhiều chương trình từ thiện, gây quỹ tại các địa phương.

Cụ thể, trong đợt đợt mưa lũ tại Miền Trung vào cuối năm 2020, với mong muốn san sẻ một phần khó khăn, giúp người dân sớm ổn định cuộc sống sau thiên tai, Hải Phát đã

quyên góp và trao tặng gần 1 tỷ đồng tiền mặt cho đồng bào vùng lũ tỉnh Thừa Thiên Huế. Những ngày cận Tết Nguyên đán Canh Tý, Hải Phát đã chung tay mang Tết đến với các bệnh nhân nghèo có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn đang điều trị tại Bệnh viện Đa Khoa Hà Đông. Những hoạt động trên đã thu hút sự tham gia đông đủ của 100% tập thể CBNV và Ban lãnh đạo, thể hiện tinh thần tương thân tương ái của Công ty và đồng thời lan tỏa các mục tiêu phát triển bền vững với giá trị cốt lõi trong văn hóa doanh nghiệp.



B Đối với khách hàng

Với cam kết đặt lợi ích khách hàng là ưu tiên hàng đầu, Hải Phát luôn chú trọng cung cấp những sản phẩm, dịch vụ với chất lượng cao, xây dựng mối quan hệ bền vững với khách hàng. Công ty luôn duy trì những chính sách sau bán hàng - duy trì chất lượng sản phẩm, chương trình hậu mãi nâng cao sức khỏe và

đời sống tinh thần cho khách hàng. Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động cho các cư dân nơi đây vào các dịp Lễ, Tết trong năm. Thông qua mỗi sự kết, các dân cư có cơ hội gắn kết với nhau, lan tỏa giá trị sống văn minh, xây dựng đời sống văn hóa và tinh thần ngày càng phong phú.

C Đối với đối tác và nhà cung cấp

Là một trong những nhà phát triển bất động sản hàng đầu, Hải Phát luôn coi trọng việc xây dựng và phát triển mạng lưới đối tác để cùng chia sẻ cơ hội và hợp tác trong các lĩnh vực đầu tư, tài chính, xây lắp và kinh doanh bất động sản.

Hải Phát đã trở thành đối tác tin cậy của hàng loạt những doanh nghiệp hàng đầu trong các lĩnh vực khác nhau như: hệ thống định chế tài chính, công ty xây dựng, dịch vụ, vật liệu xây dựng.

D Đối với cổ đông và nhà đầu tư

Hải Phát luôn đảm bảo kết quả sản xuất kinh doanh, nâng cao năng lực quản trị và minh bạch thông tin, trả cổ tức đều đặn ở mức 15%/năm. Công ty nghiêm túc thực hiện việc công bố thông tin theo quy định tại Thông tư

số 155/2015/TT-BTC, đồng thời liên tục đa dạng hóa các kênh cung cấp thông tin giúp cho cổ đông và nhà đầu tư liên tục cập nhật định hướng chiến lược, kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.



A Nguồn nguyên vật liệu được tối ưu hóa

Từ những ngày đầu tiên thành lập, Hải Phát đã không ngừng nghiên cứu và ứng dụng nhiều thành tựu khoa học tiên tiến vào xây dựng. Công ty mạnh dạn áp dụng các giải pháp như thiết kế theo tiêu chuẩn bền vững, sử dụng công nghệ vật liệu mới cho kiến trúc và kết cấu, các thiết bị công trình có hiệu suất cao, tiết kiệm năng lượng như sử dụng hệ thống đèn led chiếu sáng tiết kiệm điện năng; sử dụng vật liệu kính cách nhiệt đảm bảo lấy sáng tự nhiên và hạn chế thoát nhiệt; sử dụng các giải pháp quản lý điện năng tiên tiến hiện nay; Quản lý giám sát hệ thống điều hòa trung tâm, hệ thống điện động lực và các hệ thống

khác v.v. đảm bảo giảm chi phí vận hành, cũng như tiết kiệm điện năng cho công trình. Bên cạnh đó, vỏ công trình được tính toán chi tiết các lớp vật liệu giảm nhiệt cho tường, vật liệu không phát thải, sử dụng kính low-e cho cửa sổ; giải pháp cơ điện được cân nhắc sử dụng đồng bộ như lắp đặt các thiết bị giúp tiết kiệm năng lượng tối đa cho toàn bộ công trình. Ngoài ra Hải Phát luôn chú trọng việc thúc đẩy đa dạng trong việc sử dụng đất, các hình thức hoạt động đô thị để tạo ra sự cộng hưởng trong phát triển đô thị, cùng với cấu trúc quy hoạch rõ ràng, linh hoạt đáp ứng nhu cầu hiện tại và tương lai lâu dài.

B Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Hiểu được rằng giá trị cốt lõi của một dự án là đem lại những lợi ích kinh tế xã hội đồng thời bảo vệ môi trường xung quanh, Hải Phát cam kết tuân thủ các Tiêu chuẩn/ Quy chuẩn về môi trường hiện hành với tất cả các dự án như Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh (QCVN 05:2003/BTN-MT), tiếng ồn (QCVN 26:2010/BTNMT), nước thải sinh hoạt (QCVN 14:2008/BTNMT). Hải Phát đã đầu tư, nghiên cứu thiết kế hệ thống xử lý nước thải có công nghệ cao, đảm bảo những quy định hiện hành về bảo vệ môi trường và đưa ra các yêu cầu về bảo vệ môi trường vào văn bản mời thầu. Trong quá trình thực hiện dự án, Hải Phát xây dựng các chương trình quản lý và giám sát môi trường, cam kết thực hiện đúng yêu cầu quan trắc

định kỳ và gửi báo cáo quan trắc tới cơ quan nhà nước về bảo vệ môi trường, đồng thời xây dựng và duy trì hoạt động liên tục hệ thống xử lý nước thải, đảm bảo chất lượng nước thải ra hệ thống thoát nước chung khu vực theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn về cháy nổ, từ đó khẳng định rằng Hải Phát luôn đặt lợi ích khách hàng lên hàng đầu, phát triển gắn liền và đi đôi với bảo vệ, từ đó giúp kiến tạo nên những đô thị xanh thông minh, những công trình đẳng cấp, mang lại giá trị sống đích thực. Trong năm 2020, CTCP Đầu tư Hải Phát không bị xử phạt về việc không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

C Chính sách giúp giảm thiểu ô nhiễm do bụi, khí thải:

- Tất cả các phương tiện vận chuyển nguyên liệu (đất, cát, xi măng, đá,...) được phủ kín thùng xe, nghiêm cấm chở đầy, quá tải ngăn ngừa bụi phát tán ra môi trường.
- Xây dựng các rào chắn tạm thời bằng tôn (cao 3-4m) để ngăn không cho phát tán bụi từ công trường xây dựng ra bên ngoài và đặt các biển cảnh cáo nguy hiểm cạnh công trình.
- Tưới ẩm lên bề mặt các khu vực tập trung nguyên vật liệu trên các tuyến đường xe, phương tiện lưu thông đến công trường với tần suất 2 lần/ ngày để giảm thiểu bụi phát

sinh trong quá trình xây dựng đến mức thấp nhất.

- Các phương tiện vận tải, các máy móc, thiết bị sử dụng sẽ được kiểm tra sự phát thải khí theo Tiêu chuẩn Việt Nam đối với CO, hydrocarbon và khói bụi (TCVN 6438-2001). Tất cả các thiết bị sử dụng cho xây dựng được Đăng kiểm Việt Nam cho phép về sự phát thải.
- Đường giao thông mặt bằng sân bãi của dự án đều được lát gạch để giảm thiểu bụi bị cuốn bay vào không khí, thiết kế bố trí trồng cây xanh trong khu vực dự án.

D Chính sách giảm thiểu ô nhiễm do các nguồn nước thải:

- Các loại chất thải được thu gom, phân loại và chuyển đến vị trí đổ thải theo quy định, không đổ chất thải rắn, chất thải dầu cặn của thiết bị xuống dòng chảy.
- Thuê lắp đặt nhà vệ sinh di động đặt ở góc của khu vực dự án, cách xa khu ở công trường và khu dân cư, xa nguồn nước sử dụng. Toàn bộ nước thải sinh hoạt của các nhà vệ sinh sẽ được vận chuyển xử lý với tần suất 3 ngày/lần.

Sau khi kết thúc giai đoạn thi công xây dựng, nhà vệ sinh sẽ được tháo dỡ, hút bùn và lấp trả mặt bằng.

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa xung quanh dự án, trên đó bố trí các hố ga lắng đọng, bùn, cặn thường xuyên nạo vét với tần suất 2 lần/tuần. Nước mưa khu vực dự án sau khi lắng đọng thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

E Chính sách giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn:

- Trong giai đoạn thi công xây dựng, toàn bộ chất thải rắn xây dựng được ký hợp đồng thu gom vận chuyển và xử lý với đơn vị có chức năng vận chuyển đến nơi đổ thải quy định của thành phố. Rác thải sẽ được thu gom và vận chuyển ra khỏi công trường hàng ngày. Chủ đầu tư cũng bố trí một đội công nhân phụ trách thu gom rác thải sinh hoạt phát sinh trong giai đoạn xây dựng và đổ vào thùng rác tập trung.

- Trong quá trình vận hành dự án, chủ đầu tư thực hiện quản lý chất thải rắn tiên tiến: phân loại CTR tại nguồn, đồng thời tại các khu vực nhà cao tầng, hệ thống thug om rác thải được thiết kế hiện đại, đảm bảo an toàn PCCC. Chủ đầu tư ký hợp đồng với công ty môi trường thu gom và xử lý rác thải phát sinh từ dự án.



F Giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn:

- Quy định tốc độ xe, máy móc khi hoạt động trong khu vực dự án, trên các đoạn đường chạy qua các khu dân cư tập trung không quá 10km/h
- Những máy móc gây ra tiếng ồn và rung lớn trong thi công chỉ được phép làm việc vào ban ngày, hạn chế các tiếng động lớn: khoan cắt bê tông, trộn và đổ bê tông, đào xúc vào ban đêm.

- Không sử dụng các máy móc thi công đã cũ, hệ thống giảm âm bị hỏng, thường xuyên bảo dưỡng bộ phận giảm âm ở các thiết bị máy móc thi công.
- Bố trí các vách ngăn là hệ thống cây xanh tại các khu vực phát sinh tiếng ồn như các khu vực máy phát điện dự phòng tại các khu vực đặt cục nóng điều hòa.

G Thiết kế tối ưu, thân thiện với môi trường

Thân thiện với môi trường là một trong những tiêu chí được Công ty đưa lên hàng đầu khi triển khai dự án. Bộ cục quy hoạch của dự án được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng của khu đất, lựa chọn giải pháp tối ưu để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió để cải thiện điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm công trình. Kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc công trình phải phù hợp với không gian chung, kết hợp giải pháp thiết kế kiến trúc theo hướng sinh thái, sử dụng vật liệu xây

dựng phù hợp với điều kiện khí hậu, tiết kiệm năng lượng, tận dụng diện tích mái công trình trồng thảm cỏ cây xanh, tạo không gian thân thiện với môi trường và gắn kết với cảnh quan quy hoạch kiến trúc xung quanh. Các khu cây xanh, vườn hoa nghiên cứu tạo không gian mở, kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh, đáp ứng yêu cầu thông gió, chống ồn, điều hòa không khí và ánh sáng, cải thiện tốt môi trường và khí hậu, đảm bảo nâng cao sức khỏe cho cư dân. Bên cạnh việc tạo dựng không gian cảnh quan xanh, tại mỗi căn hộ, Hải Phát còn tập trung vào các giải pháp thiết kế giúp tận dụng thông gió tự nhiên, tối ưu ánh sáng, tầm nhìn.

Từ năm 2019, Hải Phát sử dụng Phần mềm quản trị nguồn nhân lực (CLECO) nhằm hệ thống hóa và quản trị hệ thống công việc trong công ty. Việc áp dụng công nghệ trong quản lý nhân sự đã giúp nâng cao năng suất lao động của CBNV đồng thời giúp các cấp quản lý đánh giá và đưa ra lộ trình phát triển đối với nhân sự.

Đặc biệt trong giai đoạn dịch COVID-19 diễn

biến phức tạp và chính phủ yêu cầu thực hiện cách ly Hải Phát linh hoạt sử dụng các phần mềm hỗ trợ làm việc, hội họp trực tuyến để giảm tải thời gian hội họp trực tiếp, tăng hiệu quả làm việc và giảm chi phí hành chính đồng thời tiếp tục rà soát, nghiên cứu nâng cấp hạ tầng và xây dựng phương án phát triển các phần mềm ứng dụng hỗ trợ để nâng cao năng suất lao động.

CHƯƠNG VI



BÁO CÁO KIỂM TOÁN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

MỤC LỤC

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư, môi giới bất động sản, cho thuê các sản phẩm bất động sản, quản lý vận hành, khai thác tòa nhà và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch	
Ông Lê Tiên 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	Bỏ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2020
Ông Lê Việt Dũng	Thành viên	Bỏ 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	Bỏ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2020
Ông Đỗ Danh Trí	Thành viên độc lập	Bỏ 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	Bỏ nhiệm ngày 27 tháng 6 năm 2020
Ông Phạm Minh Tuấn	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 15 tháng 10 năm 2020

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Phạm Huy Thông, Phó Tổng Giám đốc, được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con theo Giấy Ủy quyền số 02/UQ-HP ngày 25 tháng 1 năm 2021.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Phạm Huy Thống
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021



Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam
Tel: +84 24 3831 5100
Fax: +84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 61436479/21893543/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 74, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B01-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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


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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.757.583.714.943	3.836.841.692.723
310	I. Nợ ngắn hạn		2.557.753.904.340	2.298.780.887.031
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	505.049.404.642	404.068.684.322
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	65.956.710.864	293.988.199.037
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	143.487.717.979	212.135.727.563
314	4. Phải trả người lao động		22.313.356.207	17.138.534.163
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	157.315.648.093	317.195.044.058
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	13.823.465.534	9.748.964.415
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	146.429.974.290	154.442.142.283
320	8. Vay ngắn hạn	24	1.472.170.219.171	868.945.426.355
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	31.207.407.560	21.118.164.835
330	II. Nợ dài hạn		1.199.829.810.603	1.538.060.805.692
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	4.342.659.144	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	223.442.610.180	391.834.574.677
338	3. Vay dài hạn	24	968.054.096.769	1.142.699.647.825
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.2	3.990.444.510	3.526.583.190
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.620.943.370.992	2.992.799.766.652
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	3.620.943.370.992	2.992.799.766.652
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
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		580.012.025	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		516.430.308.503	893.787.588.711
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		430.535.271.688	489.669.354.221
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		85.895.036.815	404.118.234.490
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	398.000.430.454	38.062.327.941
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.378.527.085.935	6.829.641.459.375


Ta Thị Hoàn
Người lập


Lê Hồng Sơn
Kế toán trưởng


Phạm Huy Thông
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B02-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

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


Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát


B02-DN/HN


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


Đơn vị tính: VND

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


 Tạ Thị Hoàn
 Người lập


 Lê Hồng Sơn
 Kế toán trưởng


 Phạm Huy Thông
 Phó Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Ta Thị Hoàn
Người lập

Lê Hồng Sơn
Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

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

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư, môi giới bất động sản, cho thuê các sản phẩm bất động sản, quản lý vận hành, khai thác tòa nhà và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang ("Công ty HPH Nha Trang")	78,00	78,00	Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty Cổ phần Địa ốc Châu Sơn ("Công ty Châu Sơn") (*)	100,00	100,00	Tầng 5, tòa nhà CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận ("Công ty Hải Phát – Bình Thuận")	100,00	100,00	Tầng 2, tòa nhà Viettel Bình Thuận, đại lộ Hùng Vương, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát ("Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát")	95,78	95,78	Tầng 2, tòa CT4, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
5	Công ty Cổ phần Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG ("Công ty IWG")	50,50	50,50	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, quản lý bất động sản và xây dựng nhà
6	Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Ruby ("Công ty Ruby") (**)	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản
7	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô Thị PSP ("Công ty PSP") (***)	77,00	77,00	Tầng 5, tòa CT3, Tổ hợp TMDV&CH The Pride, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Quản lý vận hành sau đầu tư

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

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

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

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

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

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020. Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	5 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 7 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó.

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

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Chi phí trả trước (tiếp theo)

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.12 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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

Đầu tư vào liên doanh

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.17 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

3.20 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.21 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.22 Các bên liên quan

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

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Thành lập công ty con mới

Công ty Heritage

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

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

Công ty Sapphire

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

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

Công ty Diamond IC

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

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

Công ty Topaz

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

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

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

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

4.2. Giao dịch chuyển nhượng công ty con

Chuyển nhượng một phần sở hữu trong Công ty Châu Sơn

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Các sự kiện khác

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

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

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

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, một số hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với tổng số dư 240,4 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Hội Sở chính theo hợp đồng vay số 0907-2020-HDTC1-BVB005 (Thuyết minh số 24).

Hợp đồng tiền gửi với giá trị 17 tỷ VND đang được sử dụng để bảo lãnh thực hiện Dự án khu đô thị mới Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành.

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	114.568.285.102	242.997.431.329
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần, chứng khoán kinh doanh	30.000.000.000	150.984.755.342
Phải thu từ hoạt động môi giới bất động sản	108.087.729.275	84.551.669.439
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động khác	19.022.433.273	37.646.735.974
TỔNG CỘNG	271.678.447.650	516.180.592.084

Trong đó:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	233.430.310.446	333.088.060.663
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	38.248.137.204	183.092.531.421

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức ("Công ty Hải Phát Thủ Đức")	29.157.269.777	11.928.082.123
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản HP Land ("Công ty HP Land")	5.191.798.732	65.431.967.416
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh	-	100.000.000.000

Dự phòng phải thu khó đòi (Thuyết minh số 10) (31.358.985.508) (30.508.901.264)

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

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

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

9. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác và biên bản thỏa thuận (i)	370.149.362.338	360.000.000.000
Phải thu theo các biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc hợp tác đầu tư (ii)	829.300.000.000	-
Đặt cọc cho mục đích môi giới và phân phối bất động sản	134.988.526.135	108.936.696.480
Tạm ứng (iii)	94.081.418.610	39.584.222.468
Phải thu ngắn hạn khác	20.780.042.767	20.370.573.606
TỔNG CỘNG	1.449.299.349.850	528.891.492.554

Trong đó:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác ngắn hạn của các đối tác doanh nghiệp	1.447.445.083.183	503.071.855.423
Phải thu khác ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	1.854.266.667	25.819.637.131

Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi - -

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (iv)	197.000.000.000	740.362.336.278
Ký quỹ thực hiện dự án (v)	98.346.015.364	29.431.729.000
Phải thu dài hạn khác	5.000.000	-
TỔNG CỘNG	295.351.015.364	769.794.065.278

Trong đó:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác dài hạn của các đối tác doanh nghiệp	98.351.015.364	319.794.065.278
Phải thu khác dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	197.000.000.000	450.000.000.000

Dự phòng phải thu khác dài hạn khó đòi - -

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

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm:
 - ▶ Khoản đặt cọc 320 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng mặt bằng để đầu tư kinh doanh bất động sản;
 - ▶ Khoản góp vốn 29,8 tỷ VND theo biên bản thỏa thuận giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích góp vốn thực hiện một dự án bất động sản tiềm năng; và
 - ▶ Khoản phải đặt cọc 20,3 tỷ VND theo hợp đồng ủy thác đầu tư giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích tìm kiếm dự án đầu tư.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản phải thu từ việc thanh lý các hợp đồng hợp tác và thỏa thuận đặt cọc giữa Nhóm Công ty và một số đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản.
- (iii) Đây là các khoản tạm ứng cho nhân viên cho mục đích thực hiện các dự án của Nhóm Công ty.
- (iv) Đây là khoản đặt cọc cho một bên liên quan cho mục đích đầu tư, góp vốn đầu tư, xây dựng, và triển khai thực hiện dự án Khu đô thị Mỹ Hưng – Cienco 5, xã Mỹ Hưng, Tam Hưng, Cự Khê và Bình Minh, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.
- (v) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm:
 - ▶ Tiền ký quỹ theo thỏa thuận ký quỹ số 07 và 08 ngày 8 tháng 5 năm 2019 với Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Cần Thơ để đảm bảo thực hiện Dự án Khu đô thị mới Phường An Bình tại quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ;
 - ▶ Tiền ký quỹ theo thỏa thuận ký quỹ số 2312 ngày 27 tháng 5 năm 2020 với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận để đảm bảo thực hiện dự án Trung tâm Dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; và
 - ▶ Khoản phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư của Nhóm Công ty với một cá nhân và một đối tác doanh nghiệp liên quan tới hạng mục Trường học và Khu thể thao của Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

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

10. NỢ XẤU VÀ NỢ QUÁ HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán chưa thu hồi				
- <i>Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1</i>	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
- <i>Các khoản phải thu quá hạn khác</i>	1.358.985.508	-	727.001.806	218.100.542
Tổng giá trị các khoản tạm ứng quá hạn thanh toán chưa thu hồi	1.750.000.000	-	1.750.000.000	1.750.000.000
- <i>Một đối tác doanh nghiệp</i>	1.639.000.000	-	1.639.000.000	1.639.000.000
- <i>Một đối tác doanh nghiệp</i>	1.530.000.000	-	1.530.000.000	1.530.000.000
- <i>Các khoản tạm ứng quá hạn khác</i>	3.575.680.001	-	3.575.680.001	3.575.680.001
TỔNG CỘNG	39.853.665.509	-	39.221.681.807	8.712.780.543

11. HÀNG TỒN KHO

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

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

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, hàng tồn kho của Dự án Tuy Hòa – Phú Yên, tỉnh Phú Yên, Dự án Hải Phát Plaza, tại phường Đại Mỹ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Dự án Khu dịch vụ Thương mại, công cộng và nhà ở Cẩm Bình, phường Cẩm Bình, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh và Dự án Hà Phong – Khe Cá Quảng Ninh, tỉnh Quảng Ninh đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty tại các ngân hàng TMCP và các khoản trái phiếu của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 24).

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

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

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

12/02/2021

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

B09-DN/HN

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

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

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu bao gồm các sản phẩm thương mại thuộc các dự án bất động sản của Nhóm Công ty. Trong đó, một số bất động sản đầu tư đang được làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Nhóm Công ty tại các ngân hàng TMCP (Thuyết minh số 24).

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

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

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 14,1 tỷ VND (năm 2019: 123 tỷ VND).

Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các Dự án Tuy Hòa – Phú Yên, Dự án Đề Thám – Cao Bằng và Dự án Khe Cá – Quảng Ninh của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa 11,6%/năm (năm 2019: 11,6%/năm) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản và sản xuất của Nhóm Công ty. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Nhóm Công ty.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Tân Tây Đô (i)	46.406.081.630	45.822.480.000
Dự án Hà Phong - Khe Cá Quảng Ninh (i)	14.353.190.302	-
Xây dựng văn phòng cho Dự án Phú Hải	5.923.304.545	5.760.000.000
Dự án An Bình - Cần Thơ	4.495.952.524	3.193.282.328
Dự án Tây Nam An Khánh	2.710.530.145	2.710.530.145
Xây dựng phần mềm	513.920.000	-
Các dự án khác	1.900.931.052	1.380.742.594
TỔNG CỘNG	76.303.910.198	58.867.035.067

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty tại các ngân hàng TMCP và các khoản trái phiếu của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 24).

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết					
18.1					
- Công ty TNHH BT Hà Đông	51.902.886.097	51.902.886.097	404.042.007.433	-	404.042.007.433
- Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 ("Cienco 5")	-	-	46.076.278.930	-	46.076.278.930
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đồng A ("Công ty Đại Đồng A")	-	-	304.090.733.605	-	304.090.733.605
	-	-	53.874.994.898	-	53.874.994.898
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác					
18.2					
- Công ty Hải Phát Thủ Đô	273.625.000.000	273.625.000.000	115.080.000.000	-	115.080.000.000
- Cienco 5	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	113.545.000.000	113.545.000.000	-	-	-
	-	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000
TỔNG CỘNG	325.527.886.097	325.527.886.097	519.122.007.433	-	519.122.007.433

39

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020:

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Địa chỉ	Số lượng cổ phần sở hữu		Tỷ lệ sở hữu đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH BT Hà Đông	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, kinh doanh vật liệu xây dựng	12 Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam	(*)	(*)	50%	50%
Cienco 5 (i)	Xây dựng các công trình giao thông, công trình dân dụng	77 Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, tỉnh Đà Nẵng, Việt Nam	-	16.980.520	-	38,68%
Công ty Đại Đồng A (ii)	Phát triển bất động sản	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	-	560.000	-	35%

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

(i) Vào ngày 31 tháng 5 năm 2020, Nhóm Công ty đã chuyển toàn bộ 10.176.000 cổ phần, tương ứng với 23,18% tỷ lệ sở hữu tại Cienco 5 mà Nhóm Công ty nhận ủy thác đầu tư theo Hợp đồng 342/2015/HĐ - UQ cho Công ty Hải Phát Thủ Đô. Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Cienco 5 giảm xuống còn 15,5% và khoản đầu tư vào Cienco 5 trở thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

(ii) Vào ngày 30 tháng 3 năm 2020, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Đại Đồng A cho một bên liên quan với giá phi chuyển nhượng là 115 tỷ VND (Thuyết minh số 28.2).

40

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

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

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

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

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

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, toàn bộ phần vốn góp vào đơn vị khác đang được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một công ty là bên liên quan.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

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

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

19.1 Phải trả người bán ngân hạn

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

19.2 Người mua trả tiền trước ngân hạn

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

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã nộp/cán trừ trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/cán trừ trong năm	Số cuối năm	Số cuối năm			
Phải nộp									
Thuế thu nhập doanh nghiệp	155.728.079.475	100.191.273.665	100.191.273.665	151.894.163.137	104.025.190.003				
Thuế giá trị gia tăng	50.948.274.756	126.559.975.319	126.559.975.319	150.932.597.714	26.575.652.361				
Thuế thu nhập cá nhân	5.459.373.332	24.672.150.052	24.672.150.052	20.048.630.391	10.082.892.993				
Tiền đất phải nộp Nhà nước	-	317.671.309.400	317.671.309.400	317.671.309.400	-				
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	-	10.141.980.397	10.141.980.397	7.337.997.775	2.803.982.622				
TỔNG CỘNG	212.135.727.563	579.236.688.834	579.236.688.834	647.884.698.418	143.487.717.979				

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

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	90.602.311.391	4.351.446.421	6.434.491.951	88.519.265.861
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	609.582.469	-	609.582.469
TỔNG CỘNG	90.602.311.391	4.961.028.890	6.434.491.951	89.128.848.330

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

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

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	13.823.465.534	9.748.964.415
TỔNG CỘNG	13.823.465.534	9.748.964.415
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	4.342.659.144	-
TỔNG CỘNG	4.342.659.144	-

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

23. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

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

- (i) Đây là kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Nhóm Công ty. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là khoản phải trả về ủy thác đầu tư này cho một bên liên quan theo hợp đồng số 342/2015/HĐ-UQ về việc ủy quyền mua cổ phần tại một doanh nghiệp. Khoản ủy thác đầu tư này đã được tắt toán trong năm 2020 (Thuyết minh số 18.2).
- (iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản nhận đặt cọc dài hạn từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm, phường Phú Lâm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và theo các hợp đồng cho thuê mặt bằng sản thương mại tòa nhà The Pride, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

24. VAY

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

24. VAY (tiếp theo)

24.1. Vay ngắn hạn

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

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Hội Sở chính	229.975.162.652	Kỳ hạn vay cho thuê ước nhận nợ là 12 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 2 tháng 12 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất thả nổi 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 thuê ước nhận nợ là 8 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 16 tháng 8 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất cho vay là 8,5%/năm được điều chỉnh 3 tháng/lần.	(ii)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội Sở chính	13.960.100.000	Kỳ hạn vay cho thuê ước nhận nợ là 12 tháng và đáo hạn vào ngày 17 tháng 4 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất cho vay là 12%/năm được điều chỉnh 3 tháng/lần.	(iii)
TỔNG CỘNG	283.343.115.026			

(i) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một số hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Hội Sở chính với tổng trị giá là 240,4 tỷ VND, có kỳ hạn 1 năm với lãi suất là 5,4%/năm (Thuyết minh số 6).

(ii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là quyền sử dụng đất của sản thương mại thuộc Dự án The Pride, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

24. VAY (tiếp theo)

24.1. Vay ngắn hạn (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Sở Giao dịch	87.759.676.315	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 36 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 19 tháng 12 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất tại 31 tháng 12 năm 2020 là 8,76% - 10,96%/năm.	(iv)
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả	43.879.838.158			
Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	54.502.700.000	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ 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 trừ bắt buộc) theo quy định hiện hành của ngân hàng + tối thiểu 3,5%, nhưng không thấp hơn mức lãi suất tiền vay theo Quy định của ngân hàng theo từng thời điểm.	(v)
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả	23.358.300.000			
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thành Đô	500.833.332	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 12 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 28 tháng 10 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất 9,4%/năm được điều chỉnh 3 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở kì hạn 3 tháng cộng biên độ 5,15%/năm.	(vi)
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả	85.857.144			
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đông Đô	2.415.030.000	Kỳ hạn vay cho mỗi khế ước nhận nợ tối đa 18 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 9 tháng 9 năm 2021. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất 11,5%/năm và được điều chỉnh 1 tháng một lần bằng lãi suất bán vốn do Hội Sở chính áp dụng với khoản giải ngân có kỳ hạn trên 1 đến 2 năm tại điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,5%/năm.	(vii)
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả	2.415.030.000			

47

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

24. VAY (tiếp theo)

24.1. Vay ngắn hạn (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân đội MBBank – Chi nhánh Thăng Long	158.828.761.600	Kỳ hạn vay cho khế ước nhận nợ là 12 tháng với khế ước nhận nợ cuối cùng đáo hạn vào ngày 16 tháng 12 năm 2025. Lãi vay trả 3 tháng/lần.	Lãi suất tại ngày giải ngân là 10,4%/năm, lãi suất thả nổi, được điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi suất được xác định bằng lãi suất các khoản vay của khách hàng DN vừa và nhỏ với các khoản vay trên 12 tháng do MBBank công bố cộng với biên độ 3,9%/năm.	(viii)
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả	7.941.438.080			
TỔNG CỘNG	327.365.301.247			
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn Vay dài hạn đến hạn trả	273.043.137.865 54.322.163.382			

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

(v) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một số sản thương mại và một số căn hộ chung cư của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỹ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty và một công ty là bên liên quan.

(vi) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này một ô tô với giá trị còn lại khoảng 727 triệu VND thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.

(vii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là căn hộ chung cư tại CT2 tòa nhà The Pride, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty.

(viii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là khoản quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khe Cá - Khu nghỉ dưỡng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở, tại phường Hà Phong, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, và một phần vốn góp của Nhóm Công ty vào một công ty.

24.2. Vay đối tác doanh nghiệp

Đây là khoản vay của Nhóm Công ty từ một đối tác doanh nghiệp theo hợp đồng vay ngắn hạn kỳ ngày 21 tháng 12 năm 2020, đáo hạn ngày 21 tháng 6 năm 2021, lãi suất 10%/năm, gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn và không có tài sản đảm bảo.

48

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

24. VAY (tiếp theo)

24.3. Trái phiếu phát hành

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

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

49

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

24. VAY (tiếp theo)

24.3. Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

- (ix) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của Nhóm Công ty thuộc sở hữu bởi một cá nhân và giá trị diện tích sản 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, sản thương mại thuộc Dự án Tân Tây Đô, xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội của Nhóm Công ty.
- (x) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân.
- (xi) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này là một số căn biệt thự của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội của các cá nhân và một số sản thương mại thuộc dự án The Pride, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội của Nhóm Công ty.
- (xii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là một số sản thương mại thuộc Dự án The Pride, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội của Nhóm Công ty và biệt thự của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội của một cá nhân.
- (xiii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là sản thương mại thuộc dự án The Pride, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội; sản thương mại thuộc dự án Roman Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty; cổ phiếu của Công ty của các cá nhân; quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán Roman và Phú Lương đã ký; quyền tài sản phát sinh từ các tài sản chưa bán thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty.
- (xiv) Tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu này là toàn bộ các quyền sử dụng đất và giá trị tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của Nhóm Công ty tại Dự án Khu dịch vụ Thương mại, công cộng và nhà ở Cẩm Bình, phường Cẩm Bình, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.
- (xv) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân.
- (xvi) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân.
- (xvii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân.

25. QUỸ KHEN THƯỜNG PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	21.118.164.835	11.556.448.704
Trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 26)	19.748.623.225	11.941.116.131
Chi trong năm	(9.659.380.500)	(2.379.400.000)
Số cuối năm	31.207.407.560	21.118.164.835

50

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Số đầu năm	Tăng thêm tỷ lệ lợi ích trong công ty con hiện hữu	Mua công ty con	Vốn góp của cổ đông thiểu số vào công ty con	Chuyển nhượng công ty con trong năm	Lợi nhuận thuần trong năm	Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	Thù lao HĐQT	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND			
										Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
	1.999.963.050.000	-	-	-	-	-	-	-	1.999.963.050.000	60.986.800.000	502.414.878.523	14.211.057.001	2.577.575.785.524
		-	-	-	-	-	-	-			(35.519.534.370)	-	(35.519.534.370)
		-	-	-	-	-	-	-			1.797.335.898	-	1.797.335.898
		-	-	-	-	-	-	-			30.000.000.000	-	30.000.000.000
		-	-	-	-	-	-	-			(14.211.057.001)	-	(14.211.057.001)
		-	-	-	-	-	-	-			6.264.992.043	-	452.967.257.732
		-	-	-	-	-	-	-			(11.941.116.131)	-	(11.941.116.131)
		-	-	-	-	-	-	-			(7.868.905.000)	-	(7.868.905.000)
	1.999.963.050.000	-	-	-	-	-	-	-	1.999.963.050.000	60.986.800.000	893.787.588.711	38.062.327.941	2.992.799.766.652
Năm nay													
Số đầu năm	1.999.963.050.000	-	-	-	-	-	-	-	1.999.963.050.000	60.986.800.000	893.787.588.711	38.062.327.941	2.992.799.766.652
- Cổ tức bằng cổ phiếu (Thuyết minh số 26.4)	644.982.770.000	-	-	-	-	-	-	-	644.982.770.000	-	(644.982.770.000)	-	(7.391.433.189)
- Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.293.322.388	-	97.611.479.211
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.748.623.225)	-	(19.748.623.225)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (**)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(446.609.259)	-	(133.402.766)
- Trích lập quỹ khác	-	-	-	-	-	-	-	-	580.012.025	-	(6.402.905.575)	-	(6.527.818.457)
- Thù lao HĐQT (**)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(124.912.882)	-	(124.912.882)
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.535.690.655	-	8.535.690.655
- Chuyển nhượng một phần sở hữu trong công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát (***)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	193.394.614.808	-	369.425.385.192
Số cuối năm	2.644.945.820.000	-	-	-	-	-	-	-	2.644.945.820.000	60.986.800.000	516.430.308.503	398.000.430.464	3.620.943.370.992

51

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

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

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

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

26.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

Vốn đã góp của chủ sở hữu	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.999.963.050.000	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
Cổ tức đã chia	644.982.770.000	-

52

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
26.4 Cổ tức		
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>	644.982.770.000	-
<i>Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2018: 29.999.201 cổ phiếu/199.996.305 cổ phiếu hiện hữu (2017: 0 cổ phiếu/199.996.305 cổ phiếu hiện hữu)</i>	299.992.010.000	-
<i>Cổ tức 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)</i>	344.990.760.000	-
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		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
<i>Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.5 Cổ phiếu phổ thông

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

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

27. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

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

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

28. DOANH THU (tiếp theo)

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

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

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

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

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

33. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

34.1 Chi phí thuế TNDN

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

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:

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

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

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

34.2 Thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Lỗ tính thuế chuyển sang các năm sau

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế 1.035.452.501 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2020	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2020
2017	2022	232.555.427	(232.555.427)	-	-
2018	2023	1.056.688.700	(975.577.291)	-	81.111.409
2019	2024	858.728.185	-	-	858.728.185
2020	2025	95.612.907	-	-	95.612.907
TỔNG CỘNG		2.243.585.219	(1.208.132.718)	-	1.035.452.501

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

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

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

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

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

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

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Đơn vị tính: VND

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên Hội đồng Quản trị	Phải thu dịch vụ môi giới	20.274.129.586	16.718.465.235
		Đã thu tiền phí dịch vụ môi giới	5.400.521.430	13.755.697.977
		Phải thu về hoạt động cho thuê	-	1.285.305.145
		Cho vay	-	8.000.000.000
		Tiền đã nhận theo biên bản thỏa thuận	16.355.465.698	-
		Phải thu theo hợp đồng chuyển nhượng	202.200.220.000	-
		Bù trừ công nợ	202.200.220.000	-
		Phải thu phí dịch vụ và quản lý	19.194.504.015	-
		Phí dịch vụ và quản lý đã thu	16.863.006.451	-
		Phải trả phí dịch vụ thu hộ	13.532.798.047	-
		Phí dịch vụ thu hộ đã trả	12.733.583.582	-
		Phải trả tiền thuê mặt bằng	1.281.769.340	-
		Phải thu lãi vay	854.000.000	-
		Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt với công ty con (đến ngày 27 tháng 3 năm 2020)	Phải trả tiền xây dựng
Đã trả tiền xây dựng	697.020.357			50.240.878.885
Chuyển tiền tạm ứng	6.707.623.361			-
Hoàn lại tiền tạm ứng	-			50.000.000.000
Thanh toán thông qua bù trừ công nợ	-			10.999.192.270
Bà Trần Thùy Anh	Bên liên quan của thành viên chủ chốt (đến ngày 20 tháng 4 năm 2020)	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	250.000.000.000
		Chuyển nhượng vốn góp	115.000.000.000	-
Ông Lê Việt Dũng	Thành viên HĐQT	Tiền chuyển nhượng góp vốn đã thu	115.000.000.000	-
		Chuyển nhượng vốn góp	5.000.000.000	-
Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	Tiền chuyển nhượng góp vốn đã thu	5.000.000.000	-
		Chi phí mua tài sản phải trả	6.500.000.000	-
Bà Trần Thị Thái Bình	Cá nhân liên quan của thành viên chủ chốt	Chi phí mua tài sản đã trả	6.500.000.000	-
		Nhận tiền đi vay	50.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Cá nhân liên quan của thành viên chủ chốt	Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	20.000.000.000	-
		Tiền chuyển nhượng cổ phần đã thu	20.000.000.000	-

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh	Công ty liên quan của thành viên HĐQT của công ty con (đến ngày 17 tháng 4 năm 2020)	Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	-	450.000.000.000
		Đã thu tiền chuyển nhượng cổ phần	100.000.000.000	350.000.000.000
		Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hải Phát Toàn Cầu	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Phí dịch vụ môi giới phải trả	1.279.915.689	-
		Phí dịch vụ môi giới đã trả	2.071.576.632	-

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu từ hoạt động môi giới Phải thu phí dịch vụ quản lý toán nhà Phải thu từ hoạt động cho thuê Phải thu tiền điện nước, phí gửi xe	19.543.221.938 2.778.150.288 6.811.815.617 24.081.934	4.669.613.782 5.921.136.821 1.337.331.520 -
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh	Công ty liên quan của thành viên HĐQT của công ty con đến ngày 17 tháng 4 năm 2020	Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	-	100.000.000.000
Công ty HP Land	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt với công ty con	Phải thu từ hoạt động môi giới Phải thu từ hoạt động cho thuê Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	5.191.798.732 - -	34.767.768.670 18.495.175.703 12.169.023.043
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu dịch vụ môi giới Phải thu từ hoạt động cho thuê	3.320.934.537 -	270.000.000 288.582.462
Công ty TNHH Một thành viên Bea Leasing	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 16 tháng 4 năm 2020	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	4.731.956.266
Các công ty khác	Bên liên quan	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	578.134.158	441.943.154
TỔNG CỘNG			38.248.137.204	183.092.531.421

63

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Lãi suất (%)</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Số dư gốc vay</i>
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)					
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	10,5	Không có	Ngày 8 tháng 5 năm 2021	8.000.000.000
Ông Đình Thế Quỳnh	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	11	Không có	Ngày 25 tháng 3 năm 2021	35.000.000.000
Ông Lại Quốc Thắng	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	11	Không có	Ngày 25 tháng 3 năm 2021	35.000.000.000
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	10	Bảo lãnh của ông Đỗ Quý Hải	Ngày 26 tháng 6 năm 2021	101.300.000.000
TỔNG CỘNG					179.300.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)					
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT		Phải thu theo biên bản thỏa thuận Lãi phải thu	- 949.666.667	16.355.465.698 95.666.667
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT		Đặt cọc cho mục đích môi giới bất động sản	-	8.111.346.666
Công ty HP Land	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt với công ty con		Phải thu khoản chi hộ	-	57.158.100
Công ty và cá nhân khác	Bên liên quan		Phải thu khác	904.600.000	1.200.000.000
TỔNG CỘNG				1.854.266.667	25.819.637.131

64

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh	Công ty liên quan của thành viên HĐQT của công ty con (đến ngày 17 tháng 4 năm 2020)	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt với công ty con (đến ngày 27 tháng 3 năm 2020)	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	250.000.000.000
Cienco 5	Công ty cùng thành viên HĐQT	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	197.000.000.000	-
TỔNG CỘNG			197.000.000.000	450.000.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)				
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty liên quan đến ngày 1 tháng 9 năm 2020	Tiền vật liệu xây dựng phải trả	-	8.626.002.544
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả tiền điện, thuế mặt bằng	2.533.887.608	714.827.185
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt với công ty con (đến ngày 27 tháng 3 năm 2020)	Phải trả tiền xây lắp	-	3.269.149.994
Các công ty khác	Bên liên quan	Phải trả khác	1.185.093.462	9.900.000
TỔNG CỘNG			3.718.981.070	12.619.879.723

65

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Thu hộ, chi hộ phí dịch vụ	1.288.042.384	490.060.919
TỔNG CỘNG			1.288.042.384	490.060.919
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả tiền nhận đặt cọc	-	202.200.220.000
TỔNG CỘNG			-	202.200.220.000

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

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

66

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

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

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

Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
	Thu nhập	
	Năm nay	Năm trước
Chủ tịch HĐQT	2.760.000.000	2.627.920.000
Phó Chủ tịch thường trực	834.782.609	1.712.731.000
Phó Chủ tịch HĐQT	690.000.000	725.340.000
Thành viên HĐQT	1.185.750.000	862.947.000
Thành viên độc lập HĐQT	306.000.000	411.107.000
Phó Tổng Giám đốc đến ngày 27 tháng 6 năm 2020 và là thành viên HĐQT từ ngày 27 tháng 6 năm 2020	942.224.205	988.308.933
Thành viên độc lập HĐQT	208.695.652	411.107.000
Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	247.219.000	-
Thành viên độc lập HĐQT	72.734.694	-
Tổng Giám đốc	2.040.126.999	1.570.604.980
Phó Tổng Giám đốc	406.851.911	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	-
TỔNG CỘNG	13.578.208.243	10.907.598.743

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

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

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

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

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

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

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

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

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

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: VND	Kinh doanh cho thuê BĐS và hoạt động liên quan khác			Loại trừ	Tổng cộng
	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ môi giới	Kinh doanh cho thuê BĐS và hoạt động liên quan khác		
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	837.170.327.303	361.375.730.661	131.081.657.850	-	1.329.627.915.814
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	-	13.912.336.538	49.876.967.264	(63.788.703.802)	-
Tổng doanh thu	837.170.327.303	375.288.067.199	180.958.625.114	(63.788.703.802)	1.329.627.915.814
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	125.299.374.469	85.694.767.948	351.548.922	-	211.345.691.339
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)	-	-	-	-	(66.680.044.329)
Lợi nhuận thuần trước thuế	-	-	-	-	144.665.647.010
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	(47.054.167.799)
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	97.611.479.211
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	4.459.858.831.501	283.932.994.215	1.060.875.397.808	-	5.804.667.223.524
Tài sản không phân bổ (**)	-	-	-	1.573.859.862.411	1.573.859.862.411
Tổng tài sản	4.459.858.831.501	283.932.994.215	1.060.875.397.808	1.573.859.862.411	7.378.527.085.935
Công nợ bộ phận	806.465.027.100	93.924.228.032	205.143.528.920	-	1.105.532.784.052
Công nợ không phân bổ (***)	-	-	-	2.652.050.930.891	2.652.050.930.891
Tổng công nợ	806.465.027.100	93.924.228.032	205.143.528.920	2.652.050.930.891	3.757.583.714.943
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành tài sản cố định	-	-	6.545.200.000	358.516.819	6.903.716.819
Tài sản cố định hữu hình	-	-	-	128.906.601.912	128.906.601.912
Khấu hao	-	-	23.758.210.355	8.163.510.686	31.921.721.041

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

Doanh thu	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ môi giới động liên quan khác	Kinh doanh cho thuê BĐS và hoạt động khác	Loại trừ	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	3.007.988.271.881	333.461.726.181	90.486.909.323	-	3.431.936.907.385	
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	447.739.164.223	30.816.198.580	33.966.051.900	(512.521.414.703)	-	
Tổng doanh thu	3.455.727.436.104	364.277.924.761	124.452.961.223	(512.521.414.703)	3.431.936.907.385	
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	250.212.482.596	177.744.367.871	(132.474.305)	-	427.824.376.162	
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)					204.694.293.552	
Lợi nhuận thuần trước thuế					632.518.669.714	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(179.551.411.982)	
Lợi nhuận thuần sau thuế					452.967.257.732	
Tài sản và công nợ						
Tài sản bộ phận	4.544.298.675.505	221.927.023.086	924.335.263.625	-	5.690.560.962.216	
Tài sản không phân bổ (**)	-	-	-	1.139.080.497.159	1.139.080.497.159	
Tổng tài sản	4.544.298.675.505	221.927.023.086	924.335.263.625	1.139.080.497.159	6.829.641.459.375	
Công nợ bộ phận	1.100.377.970.062	50.579.615.093	175.107.976.710	-	1.326.065.561.865	
Công nợ không phân bổ (***)	-	-	-	2.510.776.130.858	2.510.776.130.858	
Tổng công nợ	1.100.377.970.062	50.579.615.093	175.107.976.710	2.510.776.130.858	3.836.841.692.723	
Các thông tin bộ phận khác						
Chi phí hình thành tài sản cố định	-	-	-	5.395.707.346	5.395.707.346	
Tài sản cố định hữu hình	-	-	-	122.883.812.178	122.883.812.178	
Khấu hao	-	-	-	10.284.781.165	10.284.781.165	

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết về đầu tư góp vốn

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

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

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

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

Nhóm Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê mặt bằng, thuê phương tiện vận chuyển theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	14.548.809.340	8.560.249.661
Trên 1 – 5 năm	30.977.235.046	11.588.047.289
Trên 5 năm	39.789.392.090	37.612.026.868
TỔNG CỘNG	85.315.436.476	57.760.323.818

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

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

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	33.100.948.458	33.011.310.143
Trên 1 - 5 năm	114.825.179.028	96.247.376.576
Trên 5 năm	42.426.347.559	86.679.314.549
TỔNG CỘNG	190.352.475.045	215.938.001.268

Các cam kết khác

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

Theo Hợp đồng số 215/HĐHTĐT/2018/HQC-HP ký ngày 29 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp, Nhóm Công ty cam kết hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm Dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Phan Thiết với doanh nghiệp này. Theo đó, Nhóm Công ty sẽ tiến hành chuyển tiền theo cam kết với tổng giá trị là 388 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, giá trị khoản tiền Nhóm Công ty còn cam kết có điều kiện thanh toán là 54 tỷ VND.

Theo Thỏa thuận hợp tác 203/2019/TTHT/HP-PA kí ngày 23 tháng 12 năm 2019 giữa Công ty TNHH Phúc Anh và Nhóm Công ty về việc hợp tác đầu tư xây dựng 11.409,6 m² đất ở đô thị thuộc dự án Công viên Fidel tại phường 1, phường 3 - thành phố Đồng Hà, tỉnh Quảng Trị. Nhóm Công ty sẽ góp với tỷ lệ 50% trên tổng mức đầu tư dự kiến là 239 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty còn phải góp số tiền là 90,5 tỷ VND.

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 159/2020/HDHTDT ký ngày 31 tháng 12 năm 2020 giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp về việc hợp tác đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành trong năm 2021, Nhóm Công ty sẽ góp 200 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty còn phải góp số tiền 3 tỷ VND.

Theo Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 196/TTHTĐT/HP-TV ký ngày 27 tháng 11 năm 2015 và số 491/TTHTĐT/HP-TV ký ngày 11 tháng 12 năm 2018 giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp về góp vốn để nhận được khu đất hợp tác có hạ tầng với diện tích là 6.220,48 m² bao gồm 37 lô đất liền kề và biệt thự, tổng giá trị góp vốn mà Nhóm Công ty sẽ góp là 108,8 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty còn phải góp số tiền 1 tỷ VND.

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

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

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

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

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

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

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

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







Tạ Thị Hoàn Lê Hồng Sơn Phạm Huy Thống
Người lập Kế toán trưởng Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021