

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 123.../CBTT-HP

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2021

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

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

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

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

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

Nội dung thông tin công bố (*):

- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2020; Báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2020 và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận Quý IV năm 2020 so với cùng kỳ năm 2019.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2021 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn>.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, Ban IR.

NGƯỜI ĐƯỢC UQ
CÔNG BỐ THÔNG TIN



PHẠM HUY THÔNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ IV NĂM 2020

Tháng 01 năm 2021



MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	4
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	5 - 39

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2,406,065,753,854	2,677,168,511,418
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	219,494,564,653	354,796,374,936
1. Tiền	111		219,494,564,653	301,499,360,614
2. Các khoản tương đương tiền	112			53,297,014,322
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	262,469,803,286	198,860,589,235
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		262,469,803,286	198,860,589,235
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1,058,923,247,514	830,423,010,527
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	145,630,909,478	393,286,729,758
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	33,637,894,131	89,963,890,638
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	918,149,123,906	377,172,390,131
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(38,494,680,001)	(30,000,000,000)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	860,491,806,298	1,271,950,298,071
1. Hàng tồn kho	141		860,491,806,298	1,271,950,298,071
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4,686,332,103	21,138,238,649
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	4,686,332,103	21,138,238,649
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4,708,540,717,956	4,362,152,393,470
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		45,103,729,000	89,794,065,276
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	45,103,729,000	89,794,065,276
II. Tài sản cố định	220		3,618,448,392	6,142,909,202
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	3,618,448,392	6,142,909,202
- Nguyên giá	222		14,203,163,331	18,270,045,745
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10,584,714,939)	(12,127,136,543)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		30,000,000	30,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30,000,000)	(30,000,000)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	596,812,190,873	437,796,188,156
1. Nguyên giá	231		618,567,293,299	449,479,257,381
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(21,755,102,426)	(11,683,069,225)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.12	8,535,193,753	6,698,994,270
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		8,535,193,753	6,698,994,270
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	3,510,127,420,467	3,322,751,033,300
1. Đầu tư vào công ty con	251		3,184,599,534,370	2,805,599,534,370
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		51,902,886,097	402,071,498,930
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		273,625,000,000	115,080,000,000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		544,343,735,471	498,969,203,266
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	13,343,735,471	12,819,203,266
2. Tài sản dài hạn khác	268	5.9	531,000,000,000	486,150,000,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		7,114,606,471,810	7,039,320,904,888

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		3,965,649,468,502	4,199,663,464,264
I. Nợ ngắn hạn	310		2,048,906,390,172	2,665,630,075,094
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	299,031,702,810	390,707,885,365
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	56,460,781,089	293,857,841,888
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	57,781,427,279	158,616,452,333
4. Phải trả người lao động	314		5,630,108,892	3,578,732,192
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	126,964,411,971	304,264,838,314
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		10,0627,914,482	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	283,197,333,395	624,626,590,956
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	1,178,167,594,694	868,859,569,211
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		31,045,115,560	21,118,164,835
II. Nợ dài hạn	330		1,916,743,078,330	1,534,033,389,170
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.18	1,099,991,281,269	391,834,574,677
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	816,751,797,061	1,142,198,814,493
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3,148,957,003,308	2,839,657,440,624
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.20	3,148,957,003,308	2,839,657,440,624
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2,644,945,820,000	1,999,963,050,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2,644,945,820,000	1,999,963,050,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60,986,800,000	60,986,800,000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		443,024,383,308	778,707,590,624
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		114,576,197,399	479,312,538,547
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		328,448,185,909	299,395,052,077
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		7,114,606,471,810	7,039,320,904,888
(440 = 300+400)				

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2021
 Phó Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng



Tạ Thị Hoàn



Lê Hồng Sơn

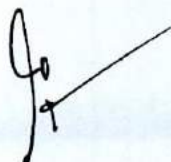


Phạm Huy Thông

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
 Quý IV năm 2020

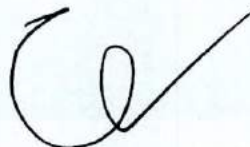
STT	CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý IV năm 2020 VND	Quý IV năm 2019 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2020	Lũy kế đến Quý IV năm 2019
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.21	176,050,729,800	1,925,590,643,465	800,213,164,480	3,522,160,952,173
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ(10=01-02)	10		176,050,729,800	1,925,590,643,465	800,213,164,480	3,522,160,952,173
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.22	142,645,552,458	1,637,041,373,793	640,035,042,777	3,149,071,046,562
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)	20		33,405,177,342	288,549,269,672	160,178,121,703	373,089,905,611
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.23	398,009,451,703	357,549,582,739	540,954,054,085	411,103,573,034
7.	Chi phí tài chính	22	5.24	92,949,110,194	74,994,440,012	216,800,581,571	130,763,137,154
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		87,303,960,336	69,940,847,698	200,605,472,802	114,148,746,847
8.	Chi phí bán hàng	25		9,135,169,590	87,193,226,336	33,928,270,915	94,082,806,517
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		34,167,007,798	51,887,382,746	81,795,048,596	108,252,928,491
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		295,163,341,463	432,023,803,317	368,608,274,706	451,094,606,483
11.	Thu nhập khác	31	5.25	13,967,409,880	1,361,758,195	26,100,480,074	2,312,870,314
12.	Chi phí khác	32	5.25	5,207,067,648	1,072,704,836	9,576,485,900	3,150,778,307
13.	Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		8,760,342,232	289,053,359	16,523,994,174	(837,907,993)
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50 = 30+40+45)	50		303,923,683,695	432,312,856,676	385,132,268,880	450,256,698,490
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.26	21,306,194,662	139,785,927,646	50,196,214,516	143,924,976,413
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					-
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		282,617,489,033	292,526,929,030	334,936,054,364	306,331,722,077
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2021

Phó Tổng Giám đốc



Phạm Huy Thông

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(theo phương pháp gián tiếp)
Quý IV năm 2020

CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế đến Quý IV năm 2020	Lũy kế đến Quý IV năm 2019
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	385,132,268,880	450,256,698,490
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	12,596,494,011	8,006,916,758
- Các khoản dự phòng	03	8,494,680,001	30,000,000,000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(540,954,054,085)	(411,103,573,034)
- Chi phí lãi vay	06	216,800,581,571	130,763,137,154
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	82,069,970,378	207,923,179,368
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(530,063,246,726)	536,365,872,629
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	247,809,487,931	1,851,841,802,625
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	44,604,874,813	(606,552,038,847)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	15,282,616,479	25,291,842,325
- Tiền lãi vay đã trả	14	(211,810,154,759)	(199,575,756,824)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(110,211,192,224)	(110,441,228,731)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(9,221,672,500)	(10,048,305,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(471,539,316,608)	1,694,805,367,545
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(315,066,063)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	280,000,000	107,245,455
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(63,609,214,051)	(198,860,589,235)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	45,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1,277,991,495,525)	(1,798,770,672,774)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1,694,247,746,531	125,768,461,308
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	15,833,570,088	311,103,573,034
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	368,760,607,043	(1,515,967,048,275)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền thu từ đi vay	33	986,359,368,479	721,042,903,954
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1,018,882,469,197)	(955,126,951,156)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(32,523,100,718)	(234,084,047,202)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(135,301,810,283)	(55,245,727,932)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	354,796,374,936	410,042,102,868
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	219,494,564,653	354,796,374,936

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2021

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc

Tạ Thị Hoàn

Lê Hồng Sơn

Phạm Huy Thông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 100 người

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

STT	Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang (“Công ty HPH Nha Trang”)	78	78	Khu dân cư Côn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam Tầng 5, tòa nhà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty CP Địa ốc Châu Sơn (“Công ty Châu Sơn”)	81.59	81.59	Tầng 2, tòa nhà Viettel Bình Thuận, đại lộ Hùng Vương, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
3	Công ty TNHH Một thành viên Hải Phát – Bình Thuận (“Công ty Hải Phát – Bình Thuận”)	100	100		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

4	Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát ("Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát")	75,77	75,77	Tầng 2, tòa nhà CT4, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
5	Công ty CP Khách sạn và Nghi dưỡng IWG	50,5	50,5	Tầng 5, tòa nhà CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, quản lý BĐS, Xây dựng nhà
6	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby ("Công ty Ruby")	100	100	Tầng 5, tòa CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh, phát triển các dự án bất động sản
7	Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	68,82	68,82	Tầng 5 nhà CT3 tổ hợp TMDV & CHThe Pride KĐT An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ quản lý vận hành sau đầu tư
8	Công ty TNHH MTV Địa Ốc Heritage Việt Nam (" Công ty Heritage Việt Nam")	100	100	Số 9 Lý Thường Kiệt, Phường Phú Nhuận, Thành Phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire (" Công ty Sapphire")	100	100	Tầng 5, Tòa B2, Roman Plaza, đường Tô Hữu, Phường Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư
10	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam (" Công ty TOPAZ PM")	100	100	Tầng 5, tòa CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
11	Công ty TNHH Một thành viên DIAMOND IC (" Công ty DIAMOND IC")	100	100	Tầng 5, tòa CT3, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên danh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 5.13

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 5.13. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con kết thúc cùng ngày (“báo cáo tài chính hợp nhất”) để ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)**

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.8 Thuê tài sản (tiếp theo)

kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết, liên danh

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch ("tỷ giá mua bán chuyển khoản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

trung bình"). Tỷ giá xấp xỉ này có chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Tiền trả trước từ khách hàng mua nhà

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Doanh thu cho thuê

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. NGHIỆP VỤ THÀNH LẬP CÔNG TY MỚI

Thành lập Công ty TNHH Một thành viên Địa Ốc Heritage Việt Nam (“Công ty Heritage Việt Nam”)

Công ty Heritage Việt Nam 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 05 năm 2020. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 250 tỷ VND trong đó Công ty nắm 100% vốn chủ sở hữu. Trong năm 2020, Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã góp vốn với số tiền là 250 tỷ VND.

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

Thành lập Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sapphire (“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 TP Hà Nội cấp ngày 25 tháng 09 năm 2020. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 120 tỷ VND trong đó Công ty nắm 100% vốn chủ sở hữu. Trong năm 2020, Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã góp vốn với số tiền là 120 tỷ VND.

Hoạt động chính của Công ty Sapphire là hoạt động tư vấn đầu tư và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh.

Thành lập Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam (“Công ty TOPAZ PM”)

Công ty TOPAZ PM 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 TP Hà Nội cấp ngày 05 tháng 11 năm 2020. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 5 tỷ VND trong đó Công ty nắm 100% vốn chủ sở hữu. Trong năm 2020, Công ty

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã góp vốn với số tiền là 300 triệu VND.

Hoạt động chính của Công ty TOPAZ PM là hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh.

Thành lập Công ty TNHH Một thành Viên DIAMOND IC (“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 TP Hà Nội cấp ngày 05 tháng 11 năm 2020. Công ty này có mức vốn điều lệ được đăng ký là 5 tỷ VND trong đó Công ty nắm 100% vốn chủ sở hữu. Trong năm 2020, Công ty bắt đầu góp vốn vào công ty này và tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đã góp vốn với số tiền là 300 triệu VND.

Hoạt động chính của Công ty DIAMOND IC là hoạt động tư vấn đầu tư và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Tiền mặt	2,939,322,815	1,200,490,142
Tiền gửi ngân hàng	216,555,241,838	300,298,870,472
Các khoản tương đương tiền	-	53,297,014,322
Tổng cộng	219,494,564,653	354,796,374,936

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	262,469,803,286	262,469,803,286	198,860,589,235	198,860,589,235
- Tiền gửi có kỳ hạn	262,469,803,286	262,469,803,286	198,860,589,235	198,860,589,235
Tổng cộng	262,469,803,286	262,469,803,286	198,860,589,235	198,860,589,235

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là khoản tiền gửi tại các ngân hàng, có kỳ hạn 1 năm với lãi suất từ 4,9%/năm đến 6,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 6,4%/năm đến 7,4%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngắn hạn		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	114,568,285,102	258,070,568,480
Phải thu từ chuyển nhượng dự án/vốn góp	30,000,000,000	130,000,000,000
Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản		3,714,915,346
Phải thu từ hoạt động khác	1,062,624,376	1,501,245,932
Tổng cộng	145,630,909,478	393,286,729,758
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	145,630,909,478	373,196,653,879
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	-	20,090,075,879

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	14,555,795,307	23,251,747,615
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng công nghiệp Thiên An	1,856,218,744	16,031,001,600
Các khách hàng khác	17,225,880,080	50,681,141,423
Tổng cộng	33,637,894,131	89,963,890,638
Trong đó		
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	-	28,520,000

5.5 Phải thu khác

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngắn hạn		
Phải thu theo biên bản thỏa thuận (i)	523,231,577,992	360,000,000,000
Tạm ứng	49,944,826,912	301,482,439
Phải thu theo tiền đặt cọc (ii)	320,000,000,000	
Phải thu khác	24,972,719,002	16,870,907,692
Tổng cộng	918,149,123,906	377,172,390,131
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	144,091,689,634	16,355,465,698

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Dài hạn		
Phải thu theo các hợp đồng và thỏa thuận hợp tác kinh doanh		60,362,336,276
Ký quỹ thực hiện dự án (iii)	45,103,729,000	29,431,729,000
Tổng cộng	45,103,729,000	89,794,065,276

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm

- Khoản góp vốn 349,3 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.
- Khoản góp vốn 29,8 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.
- Khoản góp vốn 144 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 320 tỷ VND khoản phải thu theo hợp đồng nguyên tắc giữa Công ty và một đối tác.

(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm

- Khoản nợ 29,4 tỷ VND là 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 tại thành phố Cần Thơ.
- Khoản nợ 15,6 tỷ VND là tiền ký quỹ theo thỏa thuận ký quỹ số 5856 ngày 13 tháng 11 năm 2019 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 tại thành phố Phan Thiết.

5.6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán chưa thu hồi được		
Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1	30,000,000,000	30,000,000,000
Trích lập khác	8,494,680,001	
Tổng cộng	38,494,680,001	30,000,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.7 Hàng tồn kho

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng	422,955,897,077		115,283,689,417	
Bất động sản để bán đã hoàn thành	437,535,909,221		1,155,666,513,800	
Hàng tồn kho khác			1,000,094,854	
Tổng cộng	860,491,806,298	-	1,271,950,298,071	-

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngắn hạn	4,686,332,103	21,138,238,649
Thuế TNDN tạm tính 1%	2,782,826,890	3,519,138,886
Phí môi giới BĐS	1,903,505,213	17,619,099,763
Tổng cộng	4,686,332,103	21,138,238,649
Dài hạn	13,343,735,471	12,819,203,266
Chi phí CCDC	595,130,610	1,638,553,610
Chi phí khác	12,748,604,861	11,180,649,656
Tổng cộng	13,343,735,471	12,819,203,266

5.9 Tài sản dài hạn khác

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Đặt cọc cho mục đích đầu tư dự án	334,000,000,000	486,150,000,000
Tiền hợp tác đầu tư	197,000,000,000	-
Tổng cộng	531,000,000,000	486,150,000,000
Trong đó:		
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	197,000,000,000	

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

- ▶ Khoản đặt cọc 334 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư vào dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.
- ▶ Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 197 tỷ VNĐ khoản phải thu theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty và một đối tác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.10 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị quản lý</u>	<u>Tổng</u>
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2020	284,918,181	14,932,974,546	3,052,153,018	18,270,045,745
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Mua trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	3,070,978,182	995,904,232	4,066,882,414
Thanh lý, nhượng bán	-	3,070,978,182	995,904,232	4,066,882,414
Số dư tại 31/12/2020	<u>284,918,181</u>	<u>11,861,996,364</u>	<u>2,056,248,786</u>	<u>14,203,163,331</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2020	284,918,181	9,840,727,870	2,001,490,492	12,127,136,543
Tăng trong kỳ	-	1,976,999,388	547,461,422	2,524,460,810
Khấu hao trong kỳ	-	1,976,999,388	547,461,422	2,524,460,810
Giảm trong kỳ	-	3,070,978,182	995,904,232	4,066,882,414
Thanh lý, nhượng bán	-	3,070,978,182	995,904,232	4,066,882,414
Số dư tại 31/12/2020	<u>284,918,181</u>	<u>8,746,749,076</u>	<u>1,553,047,682</u>	<u>10,584,714,939</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2020	-	5,092,246,676	1,050,662,526	6,142,909,202
Tại ngày 31/12/2020	-	<u>3,115,247,288</u>	<u>503,201,104</u>	<u>3,618,448,392</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.11 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Tổng</u>
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2020	39,962,576,610	54,466,499,880	355,050,180,891	449,479,257,381
Tăng trong kỳ	17,506,192,743	9,244,897,216	147,046,099,784	173,797,189,743
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	17,506,192,743	9,244,897,216	147,046,099,784	173,797,189,743
Giảm trong kỳ	465,465,179	126,001,239	4,117,687,407	4,709,153,825
Giảm khác	465,465,179	126,001,239	4,117,687,407	4,709,153,825
Số dư tại 31/12/2020	<u>57,003,304,174</u>	<u>63,585,395,857</u>	<u>497,978,593,268</u>	<u>618,567,293,299</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2020	647,634,029	3,299,547,506	7,735,887,690	11,683,069,225
Tăng trong kỳ	821,703,732	1,766,073,862	7,484,255,607	10,072,033,201
Khấu hao trong kỳ	821,703,732	1,766,073,862	7,484,255,607	10,072,033,201
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2020	<u>1,469,337,761</u>	<u>5,065,621,368</u>	<u>15,220,143,297</u>	<u>21,755,102,426</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2020	<u>39,314,942,581</u>	<u>51,166,952,374</u>	<u>347,314,293,201</u>	<u>437,796,188,156</u>
Tại ngày 31/12/2020	<u>55,533,966,413</u>	<u>58,519,774,489</u>	<u>482,758,449,971</u>	<u>596,812,190,873</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Dự án Tây Nam An Khánh	2,710,530,145	2,710,530,145
Các dự án khác	5,824,663,608	3,988,464,125
Tổng cộng	8,535,193,753	6,698,994,270

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.13 Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2020		01/01/2020	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào Công ty con			3,184,599,534,370	3,184,599,534,370	2,805,599,534,370	2,805,599,534,370
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	78%	78%	525,499,534,370	525,499,534,370	525,499,534,370	525,499,534,370
Công ty CP Địa Ốc Châu Sơn	81,59%	81,59%	-	-	1,000,000,000,000	1,000,000,000,000
Công ty TNHH MTV Hải Phát- Bình Thuận	100%	100%	750,000,000,000	750,000,000,000	600,000,000,000	600,000,000,000
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát	75,77%	75,77%	538,000,000,000	538,000,000,000	680,000,000,000	680,000,000,000
Công ty CP Khách sạn và Nghỉ dưỡng IWG	50,5%	50,5%	-	-	100,000,000	100,000,000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Ruby	100%	100%	1,000,500,000,000	1,000,500,000,000	-	-
Công ty TNHH MTV Địa Ốc Heritage Việt Nam	100%	100%	250,000,000,000	250,000,000,000	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Sapphire	100%	100%	120,000,000,000	120,000,000,000	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam	100%	100%	300,000,000	300,000,000	-	-
Công ty TNHH MTV DIAMOND IC	100%	100%	300,000,000	300,000,000	-	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			51,902,886,097	51,902,886,097	402,071,498,930	402,071,498,930
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	35%	35%	-	-	55,750,000,000	55,750,000,000
Tổng công ty XDCT GT 5	38,7%	38,7%	-	-	300,245,220,000	300,245,220,000
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	51,902,886,097	51,902,886,097	46,076,278,930	46,076,278,930
Đầu tư vào đơn vị khác			273,625,000,000	273,625,000,000	115,080,000,000	115,080,000,000
Tổng công ty XDCT GT 5	15,5%	15,5%	113,545,000,000	113,545,000,000	-	-
Công ty CP BDS Đường Sắt	10%	10%	-	-	5,000,000,000	5,000,000,000
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô	17,79%	17,79%	160,080,000,000	160,080,000,000	110,080,000,000	110,080,000,000
Tổng			3,510,127,420,467	3,510,127,420,467	3,322,751,033,300	3,322,751,033,300

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.14 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
Ngắn hạn				
Phải trả người bán				
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	23,493,115,910	23,493,115,910	23,493,115,910	23,493,115,910
Công ty Cổ phần TSQ Techco	3,277,221,492	3,277,221,492	14,332,163,010	14,332,163,010
Các khách hàng khác	272,261,365,408	272,261,365,408	352,882,606,445	352,882,606,445
Tổng cộng	<u>299,031,702,810</u>	<u>299,031,702,810</u>	<u>390,707,885,365</u>	<u>390,707,885,365</u>
Trong đó				
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	7,831,970,688	7,831,970,688	26,484,665,489	26,484,665,489

5.15 Người mua trả tiền trước

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

5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước

Đơn vị tính: VND

	<u>01/01/2020</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>31/12/2020</u>
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	41,826,045,665	30,726,426,451	72,049,255,133	503,216,983
Thuế thu nhập doanh nghiệp	116,121,195,241	49,459,902,520	110,211,192,224	55,369,905,537
Thuế thu nhập cá nhân	669,211,427	9,880,222,696	8,641,129,364	1,908,304,759
Các khoản phải nộp Nhà Nước khác		6,246,877,593	6,246,877,593	
Tổng cộng	<u>158,616,452,333</u>	<u>96,313,429,260</u>	<u>197,148,454,314</u>	<u>57,781,427,279</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.17. Chi phí phải trả

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	53,051,316,854	231,684,347,100
Chi phí lãi vay	15,314,192,670	24,513,036,062
Chi phí hỗ trợ lãi suất	20,456,475,133	34,185,316,964
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các chi phí khác	38,142,427,314	13,882,138,188
Tổng cộng	126,964,411,971	304,264,838,314

5.18. Phải trả khác

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngắn hạn		
Phải trả về dòng tiền quản lý tập trung (i)	162,410,213,814	472,345,906,014
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	10,291,907,000	9,895,443,166
Thu hộ phải trả		24,741,675,000
Quý bảo trì căn hộ	77,292,156,017	86,041,266,928
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	33,203,056,564	31,602,299,848
Tổng cộng	283,197,333,395	624,626,590,956
Trong đó		
Phải trả ngắn hạn khác	97,717,819,585	152,280,684,942
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	185,479,513,810	472,345,906,014
Dài hạn		
Phải trả theo hợp đồng ủy thác đầu tư		202,200,220,000
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh		40,358,600,000
Phải trả về hợp tác đầu tư (ii)	923,000,000,000	
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (iii)	176,991,281,269	149,275,754,677
Tổng cộng	1,099,991,281,269	391,834,574,677
Trong đó		
Phải trả dài hạn khác	176,991,281,269	189,634,354,677
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 6.1)	923,000,000,000	202,200,220,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty với các công ty con bao gồm Công ty HPH Nha Trang, Công ty Hải Phát - Bình Thuận, Công ty Châu Sơn và Công ty Ruby, Công ty Heritage.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản nhận hợp tác đầu tư của Công ty với các công ty con bao gồm Công ty Hải Phát - Bình Thuận, Công ty Châu Sơn và Công ty Ruby, Công ty Heritage.

(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 Lãm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.19 Vay

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		Phát sinh trong kỳ		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1,178,167,594,694	1,178,167,594,694	1,327,975,296,971	1,018,667,271,488	868,859,569,211	868,859,569,211
Vay Ngân hàng						
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (1)	229,975,162,652	229,975,162,652	242,840,082,256	196,435,911,663	183,570,992,059	183,570,992,059
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (2)	43,879,838,158	43,879,838,158	38,219,927,047		5,659,911,111	5,659,911,111
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành	-	-	200,000,000	87,200,000,000	87,000,000,000	87,000,000,000
Ngân hàng Nông Nghiệp Và PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I(3)	39,407,852,374	39,407,852,374	39,407,852,374			-
Phát hành trái phiếu						
Ngân Hàng BIDV- CN Ba Đình	-	-				-
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí	-	-	1,415,596,254	200,000,000,000	198,584,403,746	198,584,403,746
Công ty CP Chứng khoán IB	-	-	5,955,737,705	300,000,000,000	294,044,262,295	294,044,262,295
Ngân hàng TNHH Indovina- Trung tâm Kinh Doanh (4)	200,000,000,000	200,000,000,000	100,000,000,000		100,000,000,000	100,000,000,000
Công ty CP chứng khoán MB (5)	4,683,400,000	4,683,400,000	239,714,759,825	235,031,359,825		
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí (6)	164,490,537,491	164,490,537,491	164,490,537,491			
Công ty CP Chứng khoán IB (7)	298,678,796,719	298,678,796,719	298,678,796,719			
Công ty CP chứng khoán MB (8)	197,052,007,300	197,052,007,300	197,052,007,300			
Vay dài hạn	816,751,797,061	816,751,797,061	718,600,463,718	1,044,047,481,150	1,142,198,814,493	1,142,198,814,493
Vay Ngân hàng						
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành	-	-		200,000,000	200,000,000	200,000,000
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (2)	43,879,838,157	43,879,838,157	36,820,476,315	38,219,927,047	45,279,288,889	45,279,288,889
Ngân hàng Nông Nghiệp Và PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I (9)	54,502,700,000	54,502,700,000	54,502,700,000			-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Ngân hàng NN Và PTNT Việt Nam - CN Tỉnh Cao Bằng (9)	23,358,300,000	23,358,300,000	23,358,300,000	-	-	-
Phát hành trái phiếu						
Ngân hàng TNHH Indovina- Trung tâm Kinh Doanh (4)	300,000,000,000	300,000,000,000		100,000,000,000	400,000,000,000	400,000,000,000
Công ty CP chứng khoán MB	-	-	564,279,476	239,345,807,861	238,781,528,385	238,781,528,385
Công ty CP Chứng khoán IB	-	-	1,321,203,282	298,678,796,719	297,357,593,437	297,357,593,437
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí	-	-	2,033,504,645	162,613,908,427	160,580,403,782	160,580,403,782
Công ty CP chứng khoán MB	-	-	200,000,000,000	200,000,000,000	-	-
Công ty CP chứng khoán ngân hàng Công thương Việt Nam (10)	177,754,931,507	177,754,931,507	180,000,000,000	2,245,068,493	-	-
Công ty CP chứng khoán ngân hàng Công thương Việt Nam (11)	118,503,287,671	118,503,287,671	120,000,000,000	1,496,712,329	-	-
Công ty CP chứng khoán ngân hàng Công thương Việt Nam (12)	98,752,739,726	98,752,739,726	100,000,000,000	1,247,260,274	-	-
Tổng	<u>1,994,919,391,755</u>	<u>1,994,919,391,755</u>	<u>2,046,575,760,689</u>	<u>2,062,714,752,638</u>	<u>2,011,058,383,704</u>	<u>2,011,058,383,704</u>

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

(2) Vay NH TMCP Bảo Việt – CN Sở Giao Dịch theo HĐTD số 1296-2019-HĐTD1-BVB005 ngày 16/12/2019. Hạn mức vay tối đa 134.000.000.000 đồng. Mục đích bù đắp chi phí đầu giá quyền sử dụng đất đã nộp cho NSNN, đầu tư xây dựng để thực hiện dự án Đầu tư Công trình dịch vụ thương mại tại Khu đất phía Bắc sân bay Tuy Hòa tại phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay 10.64%/năm trong 03 tháng đầu tiên.

(3) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1401-LAV-202000520 ngày 19/06/2020; Phụ lục HĐ số 1401LAV202000520 - PL01 ngày 30/10/2020 của NH Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội I, hạn mức vay tối đa 50.000.000.000 đồng; mục đích khoản vay bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động kinh doanh; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 8.5% và có thể thay đổi phù hợp với chính sách của ngân hàng tại từng thời điểm; Thời hạn vay không quá 08 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

(4) Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 0112/2017/HĐĐMTP/HaiPhat-IVB với Ngân hàng TNHH Indovina ngày 1/12/2017 về việc Trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu phát hành là: 1.300 trái phiếu tương đương 1.300.000.000.000 đồng. Trong đó, số lượng Trái phiếu phát hành Đợt 1 là: 500 Trái phiếu tương đương với 500.000.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,85%/ năm. Kỳ tính lãi là 6 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là 01/06/2018.

(5) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 01/2018/HĐMTP/MBS-HPX của Công ty Cổ phần Chứng khoán MB khối lượng phát hành 240 tỷ đồng; Mục đích tăng quy mô vốn hoạt động, đầu tư vào các chương trình dự án của Công ty. Kỳ hạn 30 tháng Loại hình trái phiếu có tài sản bảo đảm, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền; Lãi suất 11%/năm; Ngày phát hành: 26/07/2018; Ngày đáo hạn: 26/01/2021.

(6) Hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu doanh nghiệp số 01/2018/PSI-HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán Dầu khí ngày 28/11/2019 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức đáo hạn ngày 28/05/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 1.800.000 trái phiếu tương đương 180.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 1.666.000 tương ứng 166.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định 11%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng/lần.

(7) Hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu doanh nghiệp số 03/2018/IBSC-HPX với công ty Cổ phần chứng khoán IB ngày 31/12/2018 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức đáo hạn ngày 31/12/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 300 trái phiếu tương đương 300.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 300 tương ứng 300.000.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng cho 02 kỳ đầu tiên là 10%/năm. Kỳ tính lãi trái phiếu là 06 tháng/lần.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

- (10) Hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu doanh nghiệp 16/2020/TVPHTP/VIETINBANK SECURITIES – HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán NH Công Thương ngày 14/08/2020 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 02 năm kể từ ngày phát hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 1.800.000 trái phiếu tương ứng 180.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 180.000.000.000 đồng. Lãi suất trong năm đầu tiên là 10%/năm. Năm thứ 2 là 10,5%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng/lần.
- (11) Hợp đồng tư vấn phát hành, đại lý phát hành trái phiếu số 16/2020/TVPHTP/VIETINBANK SECURITIES – HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán NH Công Thương ngày 14/08/2020 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 02 năm kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 1.200.000 trái phiếu tương ứng 120.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 120.000.000.000 đồng. Lãi suất trong năm đầu tiên là 10%/năm. Năm thứ 2 là 10.5%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng/lần.
- (12) Hợp đồng tư vấn phát hành, đại lý phát hành trái phiếu số 16/2020/TVPHTP/VIETINBANK SECURITIES – HPX với Công ty Cổ phần chứng khoán NH Công Thương ngày 14/08/2020 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư kỳ hạn 02 năm kể từ ngày phát hành. Tổng khối lượng trái phiếu dự kiến phát hành 1.000.000 trái phiếu tương ứng 100.000.000.000 đồng. Giá trị trái phiếu đã phát hành tương ứng là 100.000.000.000 đồng. Lãi suất trong năm đầu tiên là 10%/năm. Năm thứ 2 là 10.5%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng/lần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.20 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2019	1,999,963,050,000	60,986,800,000	492,185,889,678	2,553,135,739,678
Lãi trong năm	-	-	306,331,722,077	306,331,722,077
Thù lao hội đồng quản trị 2018	-	-	(932,235,000)	(932,235,000)
Thù lao hội đồng quản trị 2019	-	-	(6,936,670,000)	(6,936,670,000)
Trích lập các quỹ 2018	-	-	(11,941,116,131)	(11,941,116,131)
Số dư tại 31/12/2019	1,999,963,050,000	60,986,800,000	778,707,590,624	2,839,657,440,624
Số dư tại 01/01/2020	1,999,963,050,000	60,986,800,000	778,707,590,624	2,839,657,440,624
Lãi trong kỳ	-	-	334,936,054,364	334,936,054,364
Tăng vốn từ chia cổ tức bằng cổ phiếu 2018	299,992,010,000	-	(299,992,010,000)	-
Tăng vốn từ chia cổ tức bằng cổ phiếu 2019	344,990,760,000	-	(344,990,760,000)	-
Trích lập các quỹ 2019	-	-	(19,148,623,225)	(19,148,623,225)
Thù lao hội đồng quản trị lũy kế đến Quý IV năm 2020	-	-	(6,487,868,455)	(6,487,868,455)
Số dư tại 31/12/2020	2,644,945,820,000	60,986,800,000	443,024,383,308	3,148,957,003,308

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Vốn góp của cổ đông	2,644,945,820,000	1,999,963,050,000
Tổng cộng	2,644,945,820,000	1,999,963,050,000

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

	Lũy kế đến Quý IV năm 2020 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2019 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	1,999,963,050,000	1,999,963,050,000
Vốn góp tăng trong năm	644,982,770,000	
Vốn góp tại cuối năm	2,644,945,820,000	1,999,963,050,000
Phân phối các quỹ	19,148,623,225	11,941,116,131

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

d. Cổ phiếu

	31/12/2020	01/01/2020
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	264,494,582	199,996,305
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	264,494,582	199,996,305
Cổ phiếu phổ thông	264,494,582	199,996,305
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	264,494,582	199,996,305
Cổ phiếu phổ thông	264,494,582	199,996,305
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10,000	10,000

5.21 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV năm 2020 VND	Quý IV năm 2019 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	162,363,073,866	1,908,641,008,650
Doanh thu hoạt động khác	13,687,655,934	16,949,634,815
Tổng cộng	176,050,729,800	1,925,590,643,465

5.22 Giá vốn hàng bán

	Quý IV năm 2020 VND	Quý IV năm 2019 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	133,889,220,937	1,619,662,383,045
Giá vốn hoạt động khác	8,756,331,521	17,378,990,748
Tổng cộng	142,645,552,458	1,637,041,373,793

5.23 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV năm 2020 VND	Quý IV năm 2019 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3,517,762,069	4,099,582,739
Lãi bán các khoản đầu tư	170,400,000,000	353,450,000,000
Lợi nhuận được chia	224,091,689,634	
Tổng cộng	398,009,451,703	357,549,582,739

5.24 Chi phí tài chính

	Quý IV năm 2020 VND	Quý IV năm 2019 VND
Lãi tiền vay	87,303,960,336	69,940,847,698
Chi phí tài chính khác	5,645,149,858	5,053,592,314
Tổng cộng	92,949,110,194	74,994,440,012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.25 Thu nhập/Chi phí khác

	Quý IV năm 2020 VND	Quý IV năm 2019 VND
Thu nhập tạm thời từ căn hộ cho thuê	3,323,509,956	
Lãi chậm nộp	1,194,977,144	412,992,426
Thu nhập khác	9,448,922,780	948,765,769
Tổng cộng	13,967,409,880	1,361,758,195
Chi phí khác	5,207,067,648	1,072,704,836
Tổng cộng	5,207,067,648	1,072,704,836
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	8,760,342,232	289,053,359

5.26 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý IV năm 2020 VND	Quý IV năm 2019 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	21,306,194,662	139,785,927,646
Tổng cộng	21,306,194,662	139,785,927,646

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Thông tin về các bên liên quan

Giao dịch các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế đến Quý IV năm 2020 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2019 VND
Giao dịch bán				
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	2,447,807,635	2,064,320,247
		Bán hàng hóa		248,798,423,353
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty thuộc sở hữu của thành viên Hội đồng Quản trị	Cung cấp dịch vụ		117,147,107
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty con	Thanh lý công cụ dụng cụ	8,000,000	32,497,700,233
		Cho thuê mặt bằng	120,000,000	
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Chuyển giao công cụ dụng cụ	14,518,941	
		Chuyển giao chi phí dự án	758,732,347	
		Chuyển nhượng quyền sử dụng đất		198,940,740,867
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Chuyển giao công cụ dụng cụ	535,409	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

		Chuyển giao chi phí dự án	1,076,842,575	
		Cung cấp dịch vụ		11,244,411,665
Công ty TNHH MTV BEA LEASING	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Bán hàng hóa	-	93,980,291,568
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	-	259,074,965
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần	202,200,220,000	
		Cung cấp dịch vụ		66,049,576
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con	Tiền điện nước	605,962,958	32,369,365
Công ty Ruby	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần	1,000,000,000,000	
Giao dịch mua				
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con	Phí dịch vụ môi giới	13,912,336,538	30,816,198,581
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Chi phí thuê mặt bằng, điện, nước	17,080,601,946	6,671,663,638
		Chi phí từ cung cấp dịch vụ	531,070,000	840,086,474
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty con	Phí dịch vụ	15,375,817,763	25,897,624,670
Công ty CP Đầu tư XD & TM Thành Nhân	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Chi phí xây lắp	3,791,025,396	
		Phí dịch vụ	697,020,357	
Công ty CP vật liệu xây dựng H.P.T	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ	-	457,506,604
Giao dịch phải thu khác				
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con	Hợp tác đầu tư	144,091,689,634	
Giao dịch tài sản dài hạn khác				
Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5- CTCP	Công ty liên kết	Phải thu hợp tác đầu tư	197,000,000,000	
Giao dịch phải trả khác				
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	392,950,000,000	593,500,000,000
		Tiền lãi HĐ quản lý vốn tập trung	6,089,960,334	
Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	12,200,000,000	2,200,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

		Tiền lãi HĐ quản lý vốn tập trung	1,785,821,426	
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	64,140,000,000	27,000,000,000
		Tiền lãi HĐ quản lý vốn tập trung	583,609,994	
Công ty Đông Đô (Nay Công ty Ruby)	Công ty con	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	386,600,000,000	
		Tiền lãi HĐ quản lý vốn tập trung	1,556,682,192	
Công ty Heritage	Công ty con	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	249,800,000,000	
		Tiền lãi HĐ quản lý vốn tập trung	703,687,671	
Công ty Sapphire	Công ty con	Nhận tiền theo thỏa thuận quản lý vốn tập trung	20,000,000,000	
		Tiền lãi HĐ quản lý vốn tập trung	34,520,548	
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con	Phải trả khác	97,773,850,000	
			Lũy kế đến Quý IV năm 2020 VND	Lũy kế đến Quý IV năm 2019 VND
Bên liên quan		Nội dung nghiệp vụ		
Ban Giám đốc và HĐQT, BKS		Lương, thưởng, thù lao	15,689,286,470	13,326,467,432
Số dư các bên liên quan				
Phải thu khách hàng				
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Phải thu từ chuyển nhượng BĐS		15,073,137,151
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu tiền thuê mặt bằng văn phòng		284,982,462
Công ty TNHH Một thành viên BEA LEASING	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu từ chuyển nhượng BĐS		4,731,956,266
Tổng cộng			-	20,090,075,879
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty con	Phí dịch vụ tòa nhà		28,520,000
Tổng cộng			-	28,520,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các khoản phải thu khác

Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát	Công ty con	Phải thu tiền hợp tác đầu tư	144,091,689,634	
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu theo biên bản thỏa thuận		16,355,465,698
Tổng cộng			144,091,689,634	16,355,465,698

Các khoản tài sản dài hạn khác

Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5-CTCP	Công ty liên kết	Phải thu hợp tác đầu tư	197,000,000,000	
Tổng cộng			197,000,000,000	-

Phải trả người bán

Công ty Châu Sơn	Công ty con	Tiền thuê mặt bằng	182,961,673	12,582,191,340
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con	Phí môi giới		4,906,330,559
Công ty TNHH An Quý Hưng	Công ty thuộc sở hữu của thành viên Hội đồng Quản trị	Tiền vật liệu xây dựng		8,626,002,544
Công ty Cổ phần Môi trường và phát triển Đô Thị Hà Nội	Công ty có chung thành viên quản lý chủ chốt	Phí dịch vụ		9,900,000
Công ty CP Dịch vụ Đô thị PSP	Công ty con	Phí dịch vụ	6,695,319,118	360,241,046
Công ty CP bê tông Phúc Thành	Công ty có liên quan quản lý chủ chốt	Phải trả tiền xây lắp	953,689,897	
Tổng cộng			7,831,970,688	26,484,665,489

Phải trả ngắn hạn khác

Công ty HPH Nha Trang	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	83,676,031,385	72,661,147,168
		Phải trả tiền lãi vay quản lý tập trung	1,785,821,426	
Công ty Hải Phát - Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	28,934,182,429	372,684,758,846
		Phải trả tiền lãi vay quản lý tập trung	6,089,960,334	
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung		27,000,000,000
		Phải trả tiền lãi vay quản lý tập trung	583,609,994	
Công ty Ruby	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	20,300,000,000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

		Phải trả tiền lãi vay quản lý tập trung	1,556,682,192	
Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Hải Phát	Công ty con	Phải trả khác	12,315,017,831	
Công ty Heritage	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	9,500,000,000	
		Phải trả tiền lãi vay quản lý tập trung	703,687,671	
Công ty Sapphire	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	20,000,000,000	
		Phải trả tiền lãi vay quản lý tập trung	34,520,548	
Tổng cộng			185,479,513,810	472,345,906,014
Phải trả dài hạn khác				
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả tiền nhận đặt cọc		202,200,220,000
Công ty Hải phát Bình Thuận	Công ty con	Phải trả tiền quản lý tập trung	500,000,000,000	
Công ty Châu Sơn	Công ty con	Phải trả tiền hợp tác đầu tư	183,000,000,000	
Công ty Heritage	Công ty con	Phải trả tiền hợp tác đầu tư	240,000,000,000	
Tổng cộng			923,000,000,000	202,200,220,000

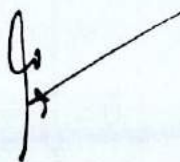
6.2 Báo cáo bộ phận

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

6.3 Thông tin so sánh

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

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2021

Phó Tổng Giám đốc



Phạm Huy Thông