

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỐ: 161/CBTT-HP **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2022

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

- Mã chứng khoán: HPX

- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

- Điện thoại: 024-32.080.666 Fax: 024-32.080.566

- Email: info@haiphat.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021; Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2021 và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế BCTC sau kiểm toán năm 2021 so với năm 2020.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2022 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

PHAN THỊ XUYẾN

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận
sau thuế BCTC sau kiểm toán năm
2021 so với năm 2020

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2022

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Mã chứng khoán : HPX

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát xin gửi tới Quý cơ quan lời chào trân trọng và cảm ơn Quý cơ quan đã phối hợp & hỗ trợ Công ty chúng tôi trong suốt thời gian qua.

Theo quy định hiện hành và yêu cầu của Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh, Công ty giải trình chênh lệch kết quả kinh doanh năm 2021 so với số liệu năm 2020.

ĐVT: Triệu đồng

Nội dung	Năm 2021			Năm 2020	Tăng(+)/ Giảm(-)	Tỷ lệ %
	Trước Kiểm toán	Báo cáo kiểm toán	Tỷ lệ %	Báo cáo kiểm toán		
1	2	3	4=3/2	5	6=3-5	7=6/5
Báo cáo tài chính riêng	155.473	155.532	0,04	338.206	(182.674)	(54,01)
Báo cáo tài chính hợp nhất	328.207	285.748	(12,94)	97.611	188.137	192,74
Trong đó : Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ	289.283	249.918	(13,61)	92.293	157.625	170,79

Nguyên nhân chênh lệch:

- Báo cáo tài chính riêng: Lợi nhuận sau thuế năm 2021 giảm so với năm trước trong điều kiện chung dịch Covid-19 kéo dài ảnh hưởng đến mọi mặt đời sống kinh tế xã hội, sản phẩm các dự án chưa được bàn giao đến người mua.

- Báo cáo tài chính hợp nhất: Lợi nhuận sau thuế sau kiểm toán năm 2021 của Công ty Mẹ tăng so với năm trước do cơ cấu lại phân vốn góp tại công ty con và giảm so với trước kiểm toán do rà soát lại bút toán hợp nhất.

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu VT, TCKT



TỔNG GIÁM ĐỐC

Đoàn Hòa Thuận

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 2021



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 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 76

THÔNG TIN N

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 17 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 23 tháng 9 năm 2021.

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 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 Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch
Ông Phạm Minh Tuấn	Phó Chủ tịch
Ông Lê Việt Dũng	Thành viên
Ông Trần Vũ Thái Hòa	Thành viên độc lập
Ông Đỗ Danh Trí	Thành viên độc lập

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
Ông Phạm Minh Tuấn	Thành viên

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 Đinh Thế Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Quý Thành	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Quốc Huân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Huy Thông	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trọng Thiết	Phó Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

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 Đoàn Hòa Thuận, 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 31/UQ-HP ngày 24 tháng 7 năm 2018.

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 2021.

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 2021, 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:



Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 61436479/22574433/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 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 76, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 2021, 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 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.731.620.122.004	5.219.393.988.120
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	634.721.568.476	603.097.534.147
111	1. Tiền		634.721.568.476	403.097.534.147
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	200.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	330.149.184.546	263.019.803.286
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		330.149.184.546	263.019.803.286
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.873.263.422.208	1.969.293.614.273
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	269.337.426.964	271.678.447.650
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	180.354.225.036	40.469.482.282
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	10.000.000.000	247.700.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.453.425.435.717	1.449.299.349.850
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(39.853.665.509)	(39.853.665.509)
140	IV. Hàng tồn kho	11	3.798.280.395.092	2.288.377.116.056
141	1. Hàng tồn kho		3.798.280.395.092	2.288.377.116.056
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		95.205.551.682	95.605.920.358
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	1.648.025.808	6.477.072.028
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	93.517.128.257	88.519.265.861
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	20	40.397.617	609.582.469

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
 CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.846.971.535.938	2.159.133.097.815
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	9	562.713.000.000	295.351.015.364
216	1. Phải thu dài hạn khác		562.713.000.000	295.351.015.364
220	II. Tài sản cố định		71.310.885.066	129.291.290.625
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	71.121.919.763	128.906.601.912
222	Nguyên giá		94.762.550.365	153.992.212.653
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(23.640.630.602)	(25.085.610.741)
227	2. Tài sản cố định vô hình		188.965.303	384.688.713
228	Nguyên giá		428.507.500	574.050.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(239.542.197)	(189.361.287)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	982.984.600.348	975.393.151.500
231	1. Nguyên giá		1.131.672.547.578	1.040.179.927.506
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(148.687.947.230)	(64.786.776.006)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	17	95.409.150.150	76.303.910.198
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		95.409.150.150	76.303.910.198
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	777.722.005.719	325.527.886.097
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	18.1	474.097.005.719	51.902.886.097
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	303.625.000.000	273.625.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		356.831.894.655	357.265.844.031
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	8.945.973.214	17.533.044.005
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.2	13.885.921.441	5.732.800.026
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	334.000.000.000	334.000.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.578.591.657.942	7.378.527.085.935

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.051.843.415.488	3.757.583.714.943
310	I. Nợ ngắn hạn		3.516.505.767.711	2.557.753.904.340
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	201.232.319.515	505.049.404.642
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	27.826.390.778	65.956.710.864
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	456.439.832.374	143.487.717.979
314	4. Phải trả người lao động	21	9.484.070.171	22.313.356.207
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	14.958.957.984	13.823.465.534
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	269.259.039.446	146.429.974.290
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	2.345.422.805.131	1.472.170.219.171
320	8. Vay ngắn hạn	25	51.553.880.907	31.207.407.560
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi			
330	II. Nợ dài hạn		2.535.337.647.777	1.199.829.810.603
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	3.908.393.232	4.342.659.144
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	180.296.348.737	223.442.610.180
338	3. Vay dài hạn	24	2.346.976.244.071	968.054.096.769
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.2	4.156.661.737	3.990.444.510

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.526.748.242.454	3.620.943.370.992
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	3.526.748.242.454	3.620.943.370.992
411	1. Vốn cổ phần		3.041.685.810.000	2.644.945.820.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.041.685.810.000	2.644.945.820.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		60.986.800.000	60.986.800.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.086.479.930	580.012.025
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		225.101.331.269	516.430.308.503
421a	- (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(18.728.511.146)	430.535.271.688
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		243.829.842.415	85.895.036.815
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	197.887.821.255	398.000.430.464
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.578.591.657.942	7.378.527.085.935

Tạ Thị Hoàn
Người lập

Lê Hồng Sơn
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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	1.417.006.429.780	1.329.627.915.814
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	1.417.006.429.780	1.329.627.915.814
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(1.071.121.021.916)	(990.130.932.451)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		345.885.407.864	339.496.983.363
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	461.667.581.262	147.986.222.500
22	7. Chi phí tài chính	30	(246.943.807.760)	(214.734.429.599)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(229.648.026.321)	(194.625.426.154)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên danh, liên kết	18.1	-	(889.206.465)
25	9. Chi phí bán hàng	31	(26.824.404.164)	(25.942.221.748)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(136.892.377.512)	(117.773.299.352)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		396.892.399.690	128.144.048.699
31	12. Thu nhập khác	32	20.740.716.955	29.262.106.318
32	13. Chi phí khác	32	(12.583.565.423)	(12.740.508.007)
40	14. Lợi nhuận khác	32	8.157.151.532	16.521.598.311
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		405.049.551.222	144.665.647.010
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(128.677.814.130)	(45.670.868.799)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	34.2	9.376.515.558	(1.383.299.000)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		285.748.252.650	97.611.479.211

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 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		249.918.687.400	92.293.322.388
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		35.829.565.250	5.318.156.823
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	800	206
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	800	206



Tạ Thị Hoàn
Người lập



Lê Hồng Sơn
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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		405.049.551.222	144.665.647.010
	<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		32.421.692.343	31.921.721.041
03	Các khoản dự phòng		-	9.344.764.245
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(516.634.702.123)	(147.397.016.035)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	30	246.943.807.760	210.888.915.994
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		167.780.349.202	249.424.032.255
09	Tăng các khoản phải thu		(907.372.670.403)	(190.169.623.269)
10	Tăng hàng tồn kho		(2.612.209.413.223)	(265.905.681.444)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		784.411.533.205	(158.600.785.000)
12	(Giảm)/tăng chi phí trả trước		(3.058.219.292)	14.472.562.684
14	Tiền lãi vay đã trả		(298.603.472.458)	(215.467.561.867)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(101.876.659.973)	(152.503.745.606)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	20	(10.065.703.000)	(16.187.198.957)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(2.980.994.255.942)	(734.938.001.204)
	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		(22.082.912.718)	(48.458.902.178)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		145.285.233.594	280.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(627.227.180.860)	(293.212.938.866)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		268.048.000.000	17.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.062.955.079.752)	(393.166.495.525)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		910.858.788.034	1.238.690.788.433
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		99.605.658.982	6.524.926.393
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(288.467.492.720)	527.657.378.257

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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
33	Tiền thu từ đi vay		5.225.694.854.300	1.607.712.022.545
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.919.728.397.155)	(1.194.267.088.807)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(4.880.674.154)	(7.391.433.189)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		3.301.085.782.991	407.433.500.549
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		31.624.034.329	200.152.877.602
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		603.097.534.147	402.944.656.545
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	634.721.568.476	603.097.534.147

Tạ Thị Hoàn
Người lập

Lê Hồng Sơn
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 17 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 23 tháng 9 năm 2021.

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 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 Nhóm 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 2021 là: 96 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 100).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 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")	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, cho thuê và quản lý 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")	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 và cung cấp dịch vụ môi giới
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 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, 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 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
9	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Sapphire ("Công ty Sapphire")	100,00	100,00	Tầng 5, tòa B2, Roman Plaza, đường Tố Hữu, phường Địa Mỹ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính
10	Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và phát triển TOPAZ PM Việt Nam ("Công ty Topaz")	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
11	Công ty TNHH Một thành viên DIAMOND IC ("Công ty Diamond IC")	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty có 10 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 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, cho thuê và quản lý 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 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
5	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
6	Công ty PSP (*)	93,87	93,87	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
7	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
8	Công ty Sapphire	100,00	100,00	Tầng 5, tòa B2, Roman Plaza, đường Tố Hữu, phường Địa Mỹ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính
9	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
10	Công ty Diamond IC	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn đầu tư

(*) Vào ngày 28 tháng 4 năm 2021, theo Nghị quyết số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ, Công ty PSP tăng vốn từ 8 tỷ VND lên 30 tỷ VND. Trong khi các cổ đông khác từ chối quyền góp vốn, Nhóm Công ty đã góp toàn bộ số vốn tăng thêm vào Công ty PSP với tổng giá trị là 22 tỷ VND, tương ứng với 2.200.000 cổ phần. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Công ty PSP tăng từ 77% lên 93,87%.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của 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.

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 các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021. Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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 mua bất động sản;
- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và thuê 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, phí tư vấn, 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 và chi phí dự kiến phát sinh gồm: chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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)

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.

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi 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, vật kiến trúc	48 - 50 năm
Quyền sử dụng đất	48 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	15 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí môi giới bán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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.

Trường hợp trước đây công ty mẹ đã thoái một phần vốn tại công ty con không dẫn tới mất quyền kiểm soát và đã ghi nhận lãi/lỗ từ việc thoái phần vốn đó trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất, sau đó, công ty mẹ tiếp tục thoái một phần vốn đầu tư trong công ty con này dẫn đến mất quyền kiểm soát thì công ty mẹ phải kết chuyển phần lãi/lỗ đã ghi nhận trước đây trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sang Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 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.

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 trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 công ty liên kết (tiếp theo)

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 căn trừ vào giá trị khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 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 ("HĐQT") (và đã được Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") 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 HĐQT và được các cổ đông phê duyệt tại ĐHĐCĐ thường niên.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 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.

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Nhóm Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Nhóm Công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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)

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng năm

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.

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 Nhóm Công ty được xác lập.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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)

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

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

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

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

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

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

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

11/9/2021 10:30 AM 1/21

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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)

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 hoãn lại hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.20 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 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 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, dịch vụ quản lý bất động sản và các hoạt động liên quan khác. Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý của Nhóm Công ty dựa theo địa điểm của tài sản là ở 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 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

4.1 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát

Trong năm 2020, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 14.200.000 cổ phần, tương ứng 20% cổ phần trong Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát, cho một đối tác doanh nghiệp. Chênh lệch phát sinh từ giao dịch này được ghi nhận vào chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất do Nhóm Công ty chưa mất quyền kiểm soát đối với công ty con này.

Theo Nghị quyết số 33/NQ-ĐHĐCĐ ngày 1 tháng 12 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã phê duyệt phương án chuyển nhượng cổ phần tại Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát. Vào ngày 29 tháng 12 năm 2021, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 19.170.000 cổ phần, tương ứng 27% cổ phần trong Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát cho các đối tác cá nhân với tổng giá phí chuyển nhượng là 421,74 tỷ VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này giảm từ 75,8 % xuống 48,8%, Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát không còn là công ty con của Công ty và đồng thời trở thành công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.

Chênh lệch phát sinh từ giao dịch bán một phần sở hữu trong năm 2020 và bán mất quyền kiểm soát Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát trong năm 2021 theo các giao dịch trên được ghi nhận vào chỉ tiêu Doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2021.

4.2 Tăng vốn trong Công ty PSP

Tại ngày 28 tháng 4 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông Công ty PSP đã thông qua Nghị quyết số 02/2021/NQ – ĐHĐCĐ về việc tăng vốn điều lệ Công ty từ 8 tỷ VND lên 30 tỷ VND bằng việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu.

Châu Sơn, một công ty con của Nhóm Công ty, đã quyết định mua toàn bộ số cổ phần được chào bán bao gồm số cổ phần được mua theo tỷ lệ sở hữu của Công ty và toàn bộ số cổ phần được mua của các cổ đông còn lại với tổng số cổ phần là 2.200.000 cổ phần, tương ứng với 22 tỷ VND, qua đó, tăng tỉ lệ lợi ích của Nhóm Công ty trong Công ty PSP từ 62,82% lên 76,59%.

4.3 Các sự kiện khác

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Nhóm Công ty đang hoạt động. Ban Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

NHẬT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	1.715.858.901	24.979.744.046
Tiền gửi ngân hàng	633.005.709.575	378.117.790.101
Các khoản tương đương tiền	-	200.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>634.721.568.476</u>	<u>603.097.534.147</u>

6. ĐÀU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	<u>330.149.184.546</u>	<u>330.149.184.546</u>	<u>263.019.803.286</u>	<u>263.019.803.286</u>
TỔNG CỘNG	<u>330.149.184.546</u>	<u>330.149.184.546</u>	<u>263.019.803.286</u>	<u>263.019.803.286</u>

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng TMCP, có kỳ hạn từ 4 đến 14 tháng, kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng với lãi suất từ 3,3%/năm đến 5,8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 4,9%/năm đến 6,3%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, một số hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với tổng số dư 323,65 tỷ VND đang được sử dụng để 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 5,35 tỷ VND được sử dụng 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.

Các hợp đồng tiền gửi với giá trị 1,14 tỷ VND được sử dụng để đảm bảo cung cấp dịch vụ quản lý vận hành tại các dự án bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	164.240.000.000	30.000.000.000
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	86.905.171.639	114.568.285.102
Phải thu từ hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	18.192.255.325	19.022.433.273
Phải thu từ hoạt động môi giới bất động sản	-	108.087.729.275
TỔNG CỘNG	<u>269.337.426.964</u>	<u>271.678.447.650</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	<i>252.199.645.576</i>	<i>233.430.310.446</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>17.137.781.388</i>	<i>38.248.137.204</i>
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu:		
<i>Vũ Kim Tuấn</i>	<i>106.927.400.000</i>	<i>-</i>
<i>Xí nghiệp Xây dựng Tư nhân Số 1</i>	<i>30.000.000.000</i>	<i>30.000.000.000</i>
<i>Vũ Thu Hiền</i>	<i>27.312.600.000</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đức ("Công ty Hải Phát Thủ Đức")</i>	<i>3.659.741.014</i>	<i>29.157.269.777</i>
Dự phòng phải thu khó đòi (<i>Thuyết minh số 10</i>)	<i>(31.358.985.508)</i>	<i>(31.358.985.508)</i>

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn	178.630.999.036	40.469.482.282
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân	150.500.000.000	301.807.478
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Samcons Việt Nam	-	14.555.795.307
- Các khoản trả trước khác	28.130.999.036	25.611.879.497
Trả trước cho các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 35</i>)	1.723.226.000	-
TỔNG CỘNG	<u>180.354.225.036</u>	<u>40.469.482.282</u>
Dự phòng trả trước khó đòi (<i>Thuyết minh số 10</i>)	<i>(8.494.680.001)</i>	<i>(8.494.680.001)</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Cho vay ngắn hạn các bên khác (*)	10.000.000.000	68.400.000.000
Cho vay ngắn hạn các bên liên quan	-	179.300.000.000
TỔNG CỘNG	10.000.000.000	247.700.000.000

(*) Đây là khoản cho vay tín chấp một cá nhân có kỳ hạn 3 tháng và hưởng lãi suất 8,4%/năm.

9. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Đặt cọc theo hợp đồng nhận chuyển nhượng cổ phần (i)	430.775.600.000	-
Đặt cọc theo hợp đồng nhận chuyển nhượng dự án (ii)	407.771.456.000	349.242.714.823
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác và biên bản thỏa thuận (iii)	182.730.472.302	50.149.362.338
Phải thu theo các biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc hợp tác đầu tư (iv)	41.648.090.000	829.300.000.000
Đặt cọc cho mục đích môi giới và phân phối bất động sản	-	105.745.811.312
Tạm ứng (v)	376.111.848.934	94.081.418.610
Phải thu ngắn hạn khác	14.387.968.481	20.780.042.767
TỔNG CỘNG	1.453.425.435.717	1.449.299.349.850
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác ngắn hạn từ các đối tác doanh nghiệp</i>	953.788.546.083	1.447.445.083.183
<i>Phải thu khác ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	499.636.889.634	1.854.266.667
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi	-	-
Dài hạn		
Phải thu theo các hợp đồng hợp tác đầu tư (vi)	547.000.000.000	197.000.000.000
Ký quỹ thực hiện dự án (vii)	15.672.000.000	98.346.015.364
Phải thu dài hạn khác	41.000.000	5.000.000
TỔNG CỘNG	562.713.000.000	295.351.015.364
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác dài hạn từ các đối tác doanh nghiệp</i>	15.713.000.000	98.351.015.364
<i>Phải thu khác dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	547.000.000.000	197.000.000.000
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 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm:
- ▶ Khoản đặt cọc 355,3 tỷ theo hợp đồng nguyên tắc giữa Nhóm Công ty và các cá nhân cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần; và
 - ▶ Khoản đặt cọc 75,5 tỷ theo hợp đồng nguyên tắc giữa Nhóm công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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; và
 - ▶ Khoản đặt cọc 87,8 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại dự án Km3, Km4 phường Hải Yên, thành phố Móng Cái.
- (iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu bao gồm:
- ▶ Khoản góp vốn 144,09 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Nhóm Công ty và một công ty liên kết cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành một dự án bất động sản tiềm năng;
 - ▶ Khoản góp vốn 37,8 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Nhóm Công ty và một cá nhân cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư và khai thác kinh doanh một dự án bất động sản tiềm năng; và
 - ▶ Khoản góp vốn 0,7 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích xây dựng, triển khai và vận hành một số dự án bất động sản tiềm năng tại xã Sen Phương và xã Tích Giang, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.
- (iv) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm khoản phải thu từ việc thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư dự án bất động sản giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp.
- (v) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chủ yếu là các khoản tạm ứng cho nhân viên cho mục đích chuẩn bị đầu tư cho các dự án của Nhóm Công ty.
- (vi) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm:
- ▶ Khoản đặt cọc 197 tỷ VND cho một bên liên quan cho mục đích đầu tư, góp vốn đầu tư, xây dựng, và triển khai thực hiện dự án Khu đô thị Mỹ Hưng – Cienco 5, xã Mỹ Hưng, Tam Hưng, Cự Khê và Bình Minh, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.
 - ▶ Khoản góp vốn 350 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác giữa Nhóm Công ty và một công ty liên kết cho mục đích góp vốn tham gia đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành Dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 3, phía Đông đường Hùng Vương, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.
- (vii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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	31.358.985.508	-	31.358.985.508	-
- <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	-	1.358.985.508	-
Tổng giá trị các khoản trả trước cho nhà cung cấp quá hạn thanh toán chưa thu hồi	8.494.680.001	-	8.494.680.001	-
- <i>Một đối tác doanh nghiệp</i>	1.750.000.000	-	1.750.000.000	-
- <i>Một đối tác doanh nghiệp</i>	1.639.000.000	-	1.639.000.000	-
- <i>Một đối tác doanh nghiệp</i>	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	-
TỔNG CỘNG	39.853.665.509	-	39.853.665.509	-

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	3.095.717.118.115	-	1.324.684.628.341	-
<i>Dự án Khu đô thị phía Nam Thành phố Bắc Giang</i>	875.866.349.259	-	-	-
<i>Dự án Nhà ở Thương mại Thành phố Lào Cai</i>	536.289.771.212	-	-	-
<i>Dự án Ka Long tỉnh Quảng Ninh</i>	434.210.077.265	-	-	-
<i>Dự án Côn Tân Lập</i>	386.485.727.609	-	386.462.978.518	-
<i>Dự án Đền Thám Cao Bằng</i>	333.766.239.256	-	235.727.229.117	-
<i>Dự án Phú Hải Bình Thuận</i>	244.238.100.701	-	202.347.190.520	-
<i>Dự án Tuy Hòa Phú Yên</i>	200.638.911.085	-	156.817.757.614	-
<i>Các dự án khác</i>	84.221.941.728	-	343.329.472.572	-
Bất động sản để bán đã hoàn thành	702.318.276.977	-	941.630.566.506	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động môi giới	-	-	21.456.139.710	-
Hàng tồn kho khác	245.000.000	-	605.781.499	-
TỔNG CỘNG	3.798.280.395.092	-	2.288.377.116.056	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, hàng tồn kho của các dự án Dự án Tuy Hòa – Phú Yên, tỉnh Phú Yên, Dự án Đề Thám – Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, Dự án Ka Long, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh, Dự án Khu dịch vụ Thương mại, công cộng và nhà ở Cẩm Bình, phường Cẩm Bình, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh 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).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, quyền sử dụng đất của Dự án Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận đang được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của một công ty là bên liên quan.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí môi giới liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	1.469.777.528	1.733.045.609
Công cụ, dụng cụ	178.248.280	1.961.199.529
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ, biệt thự của khách hàng	-	2.782.826.890
TỔNG CỘNG	1.648.025.808	6.477.072.028
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa lớn	3.572.649.620	7.050.694.637
Chi phí thuê mặt bằng	3.127.059.866	-
Công cụ, dụng cụ	1.414.378.247	9.524.849.372
Chi phí bảo trì phần mềm trả trước	831.885.481	957.499.996
TỔNG CỘNG	8.945.973.214	17.533.044.005

13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	334.000.000.000	334.000.000.000
TỔNG CỘNG	334.000.000.000	334.000.000.000

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND
					Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	115.438.859.165	19.136.579.699	16.844.407.829	2.572.365.960	153.992.212.653
- Mua trong năm	-	-	3.072.243.637	283.960.000	3.356.203.637
- Phân loại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 15)	(48.371.094.867)	(7.887.089.754)	-	-	(56.258.184.621)
- Giảm do bán công ty con	(3.430.375.701)	(366.055.146)	(1.974.687.829)	(556.562.628)	(6.327.681.304)
Số cuối năm	63.637.388.597	10.883.434.799	17.941.963.637	2.299.763.332	94.762.550.365
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	284.918.181	-	1.701.282.723	1.986.200.904
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	(8.824.060.616)	(4.028.675.944)	(10.510.899.507)	(1.721.974.674)	(25.085.610.741)
- Khấu hao trong năm	(3.486.530.556)	(1.425.574.869)	(2.937.622.074)	(579.907.823)	(8.429.635.322)
- Phân loại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 15)	3.982.394.403	2.164.481.506	-	-	6.146.875.909
- Giảm do bán công ty con	2.895.737.106	138.310.306	439.179.348	254.512.792	3.727.739.552
Số cuối năm	(5.432.459.663)	(3.151.459.001)	(13.009.342.233)	(2.047.369.705)	(23.640.630.602)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	106.614.798.549	15.107.903.755	6.333.508.322	850.391.286	128.906.601.912
Số cuối năm	58.204.928.934	7.731.975.798	4.932.621.404	252.393.627	71.121.919.763

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 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá:	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
Số đầu năm	73.827.048.886	844.577.300.084	121.775.578.536	1.040.179.927.506
- Tăng trong năm	-	45.584.730.313	10.675.662.161	56.260.392.474
- Phân loại từ hàng tồn kho	6.611.277.073	66.067.323.587	6.162.220.609	78.840.821.269
- Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	2.282.724.958	46.088.369.909	7.887.089.754	56.258.184.621
- Giảm khác	(9.400.068.777)	(63.674.234.972)	(20.247.274.543)	(93.321.578.292)
- Giảm do bán công ty con	-	(6.545.200.000)	-	(6.545.200.000)
Số cuối năm	73.320.982.140	932.098.288.921	126.253.276.517	1.131.672.547.578
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	(45.584.730.313)	(10.675.662.161)	(56.260.392.474)
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	(2.616.434.598)	(41.065.093.928)	(21.105.247.480)	(64.786.776.006)
- Khấu hao trong năm	(1.322.654.489)	(62.048.463.599)	(15.672.634.925)	(79.043.753.013)
- Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(187.936.848)	(3.794.457.555)	(2.164.481.506)	(6.146.875.909)
- Giảm khác	89.367.703	750.658.478	165.180.591	1.005.206.772
- Giảm do bán công ty con	-	284.250.926	-	284.250.926
Số cuối năm	(4.037.658.232)	(105.873.105.678)	(38.777.183.320)	(148.687.947.230)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	71.210.614.288	803.512.206.156	100.670.331.056	975.393.151.500
Số cuối năm	69.283.323.908	826.225.183.243	87.476.093.197	982.984.600.348

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 tại các ngân hàng TMCP và các khoản trái phiếu của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 24).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước có giá trị là 56.260.392.474 VND tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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.

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 138,5 tỷ VND (năm 2020: 14,1 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 bất động sản của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa 10,96%/năm (năm 2020: 11,6%/năm) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản của Nhóm Công ty. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Nhóm Công ty.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Tân Tây Đô (i)	50.151.458.285	46.406.081.630
Dự án Đồng Quang	28.612.190.472	-
Dự án Hà Phong - Khe Cá Quảng Ninh (i)	-	14.353.190.302
Quyền sử dụng đất tại Phú Hải, Bình Thuận	5.945.504.545	5.923.304.545
Dự án An Bình - Cần Thơ	5.035.916.634	4.495.952.524
Dự án Tây Nam An Khánh	2.706.636.610	2.710.530.145
Xây dựng phần mềm	-	513.920.000
Các dự án khác	2.957.443.604	1.900.931.052
TỔNG CỘNG	95.409.150.150	76.303.910.198

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 2021 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	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc		Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	474.097.005.719	-	474.097.005.719	51.902.886.097	-	51.902.886.097
- Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát (*)	419.534.119.622	-	419.534.119.622	-	-	-
- Công ty TNHH BT Hà Đông	54.562.886.097	-	54.562.886.097	51.902.886.097	-	51.902.886.097
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	303.625.000.000	-	303.625.000.000	273.625.000.000	-	273.625.000.000
- Công ty Hải Phát Thủ Đô	190.080.000.000	-	190.080.000.000	160.080.000.000	-	160.080.000.000
- Cienco 5	113.545.000.000	-	113.545.000.000	113.545.000.000	-	113.545.000.000
TỔNG CỘNG	777.722.005.719	-	777.722.005.719	325.527.886.097	-	325.527.886.097

(*) Vào ngày 29 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 19.170.000 cổ phần, tương ứng với 27% cổ phần trong Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát cho các đối tác cá nhân, theo đó, công ty này không còn là công ty con và trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 4.1.

18.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty có các công ty liên doanh, liên kết như sau:

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 đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Phát triển dự án bất động sản và cung cấp dịch vụ môi giới	Tầng 2, tòa CT4, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	-	34.630.000	-	48,8%
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%

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

18.1 Đầu tư 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

	<i>Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát</i>	<i>Công ty TNHH BT Hà Đông</i>	<i>Tổng cộng</i>
Giá trị đầu tư:			
Số đầu năm	-	51.902.886.097	51.902.886.097
Tăng trong năm	346.300.000.000	-	346.300.000.000
Tăng do góp vốn	-	2.660.000.000	2.660.000.000
Số cuối năm	346.300.000.000	54.562.886.097	400.862.886.097
Phần lãi lũy kế sau khi mua công ty liên doanh, liên kết:			
Số đầu năm	-	-	-
Tăng trong năm	73.234.119.622	-	73.234.119.622
Số cuối năm	73.234.119.622	-	73.234.119.622
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	51.902.886.097	51.902.886.097
Số cuối năm	419.534.119.622	54.562.886.097	474.097.005.719

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

<i>Tên đơn vị</i>	<i>Số lượng cổ phần sở hữu</i>		<i>Tỷ lệ sở hữu, đồng thời là tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Hải Phát Thủ Đô (i)	19.008.000	16.008.000	19,01	17,78
Cienco 5	8.354.500	8.354.500	15,50	15,50

- (i) Vào ngày 28 tháng 1 năm 2021, theo Nghị quyết số 09/QĐ-CTHĐQT, Công ty Hải Phát Thủ Đô tăng vốn điều lệ từ 900 tỷ VND lên 1.000 tỷ VND. Công ty cam kết góp với số tiền là 39,8 tỷ VND, bao gồm 17,78 tỷ VND theo tỉ lệ góp vốn và 22,02 tỷ VND mua từ các cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền góp vốn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty đã góp được 30 tỷ VND, tương ứng với 3.000.000 cổ phần và tăng tỷ lệ sở hữu thực tế lên 19,01%. Toàn bộ phần vốn góp vào Công ty Hải Phát Thủ Đô 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 2021.

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 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	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 ngắn hạn	196.812.047.130	196.812.047.130	501.330.423.572	501.330.423.572	
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Sông Hồng	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910	23.493.115.910	
- Bà Nguyễn Hồng Nhung	-	-	163.701.726.450	163.701.726.450	
- Phải trả đối tượng khác	173.318.931.220	173.318.931.220	314.135.581.212	314.135.581.212	
Phải trả cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 35)	4.420.272.385	4.420.272.385	3.718.981.070	3.718.981.070	
TỔNG CỘNG	201.232.319.515	201.232.319.515	505.049.404.642	505.049.404.642	

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm, Dự án Khu đô thị mới Phú Lương, Dự án Nhà phố Thương mại Cao Bằng và các dự án khác của Nhóm Công ty.

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

	Số đầu năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Số phải nộp trong năm	Giảm do thanh lý công ty con	Số đã nộp/cần trừ trong năm	Số cuối năm	
Phải nộp					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	104.025.190.003	39.597.312.039	102.136.413.473	52.978.872.231	
Thuế giá trị gia tăng	26.575.652.361	19.002.628.227	163.594.409.251	889.758.408	
Thuế thu nhập cá nhân	10.082.892.993	6.437.444.769	37.813.501.811	1.321.201.735	
Tiền đất phải nộp Nhà nước	-	-	706.786.508.531	401.250.000.000	
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	2.803.982.622	797.123.553	13.787.346.726	-	
TỔNG CỘNG	143.487.717.979	65.834.508.588	1.024.118.179.792	456.439.832.374	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Số cần trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	88.519.265.861	60.690.707.843	55.692.845.447	93.517.128.257
Thuế thu nhập doanh nghiệp	609.582.469	40.397.617	609.582.469	40.397.617
TỔNG CỘNG	89.128.848.330	60.731.105.460	56.302.427.916	93.557.525.874

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trích trước chi phí lãi vay	83.476.547.228	16.146.685.821
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	21.379.086.771	46.208.431.283
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất	14.363.006.002	20.456.475.133
Trích trước chi phí xây dựng	19.327.503.467	44.985.312.885
Trích trước chi phí quảng cáo, hoa hồng môi giới	-	13.942.006.393
Trích trước các chi phí khác	1.782.327.937	15.576.736.578
TỔNG CỘNG	140.328.471.405	157.315.648.093

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	14.958.957.984	13.823.465.534
TỔNG CỘNG	14.958.957.984	13.823.465.534
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê	3.908.393.232	4.342.659.144
TỔNG CỘNG	3.908.393.232	4.342.659.144

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Quý bảo trì căn hộ (i)	81.041.652.508	67.998.246.879
Phải trả theo dòng tiền quản lý vốn tập trung (ii)	61.478.116.123	-
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	81.459.343.747	15.556.933.875
Phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư	19.008.245.670	16.842.956.202
Thu chi hộ	12.358.896.648	31.512.076.223
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	13.912.784.750	14.519.761.111
TỔNG CỘNG	269.259.039.446	146.429.974.290
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>206.565.355.464</i>	<i>145.141.931.906</i>
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>62.693.683.982</i>	<i>1.288.042.384</i>
Dài hạn		
Nhận tiền cọc từ hợp đồng cho thuê dài hạn (iii)	180.296.348.737	178.199.761.578
Phải trả theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	45.242.848.602
TỔNG CỘNG	180.296.348.737	223.442.610.180

- (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 khi Ban Quản trị Tòa nhà được thành lập.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là khoản phải trả về dòng tiền quản lý tập trung của Công ty và một công ty liên kết.
- (iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản nhận đặt cọc dài hạn từ khách hàng theo các Hợp đồng thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án khu đô thị nhà ở xã hội Phú Lâm, phường Phú Lâm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và theo các hợp đồng cho thuê mặt bằng sàn thương mại tòa nhà The Pride, khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Giảm do thanh lý công ty con	Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm		Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn							
Vay ngân hàng	283.343.115.026	283.343.115.026	530.680.640.241	360.239.393.596	128.468.862.531	325.315.499.140	325.315.499.140
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	54.322.163.382	54.322.163.382	123.178.230.878	105.669.304.843	62.546.969.193	9.284.120.224	9.284.120.224
Vay cá nhân	-	-	1.042.564.000.000	628.450.000.000	191.664.000.000	222.450.000.000	222.450.000.000
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	14.695.991.463	64.695.991.463	-	-	-
Trái phiếu ngắn hạn	-	-	668.753.348.562	117.634.348.562	-	551.119.000.000	551.119.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	1.013.504.940.763	1.013.504.940.763	1.264.355.907.157	1.040.606.662.153	-	1.237.254.185.767	1.237.254.185.767
TỔNG CỘNG	1.472.170.219.171	1.472.170.219.171	3.644.228.118.301	2.388.295.700.617	382.679.831.724	2.345.422.805.131	2.345.422.805.131
Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	273.043.137.865	273.043.137.865	239.732.348.580	94.993.522.414	239.375.558.411	178.406.405.620	178.406.405.620
Trái phiếu	695.010.958.904	695.010.958.904	3.165.755.158.667	1.294.173.356.680	398.022.922.440	2.168.569.838.451	2.168.569.838.451
TỔNG CỘNG	968.054.096.769	968.054.096.769	3.405.487.507.247	1.389.166.879.094	637.398.480.851	2.346.976.244.071	2.346.976.244.071

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 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.1. Vay ngân hàng

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

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc và lãi (VND)	Lãi suất (%)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Bảo Việt – Hội Sở Chính	299.944.737.428	Kỳ hạn vay cho khế ước nhận nợ là 12 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 30 tháng 11 năm 2022. 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 này dùng làm tài sản đảm bảo cộng biên độ 0,7%/năm.	(i)
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Sở Giao Dịch 3	8.894.255.000	Kỳ hạn vay cho khế ước nhận nợ là 6 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 20 tháng 6 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất tại 31 tháng 12 năm 2021 là 7,15%/năm.	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành	7.703.954.081	Kỳ hạn vay cho khế ước nhận nợ là 3 đến 6 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 10 tháng 6 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất cho vay từ 5,5% đến 6%/năm	(ii)
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội I	3.294.713.000	Kỳ hạn vay cho khế ước nhận nợ là 8 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 8 tháng 2 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất cho vay là 8,5%/năm được điều chỉnh 3 tháng/lần	(iii)
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Sở Giao Dịch 3	2.452.493.000	Kỳ hạn vay cho khế ước nhận nợ là 6 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 21 tháng 6 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất cho vay là 7,1%/năm	Bảo lãnh của công ty mẹ
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Sở Giao Dịch 3	1.527.275.631	Kỳ hạn vay cho khế ước nhận nợ là 6 tháng, đáo hạn vào ngày 11 tháng 4 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất cho vay là 7,1%/năm	Bảo lãnh của công ty mẹ
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Sở Giao Dịch 3	1.498.071.000	Kỳ hạn vay cho khế ước nhận nợ là 6 tháng với khế ước cuối cùng đáo hạn vào ngày 26 tháng 5 năm 2022. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất cho vay là 7,1%/năm	Bảo lãnh của công ty mẹ
TỔNG CỘNG	325.315.499.140			

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 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.1. Vay ngân hàng (tiếp theo)

- (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 323,65 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 sản thương mại thuộc Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty.
- (iii) 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.

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

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	103.982.146.478	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. Góc vay từng khế ước trả vào ngày đáo hạn. Lãi vay trả 3 tháng/lần.	Lãi suất cho vay tại thời điểm vay là 9,5%/năm. 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 trừ thanh toán, dự trừ bất 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.	
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	6.498.884.157			
Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Cao Bằng	44.563.777.061			
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	2.785.236.067			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Mai	39.144.602.305	Kỳ hạn vay cho khế ước nhận nợ là 12 tháng với khế ước nhận nợ cuối cùng đáo hạn vào ngày 29 tháng 6 năm 2025. Lãi vay trả 3 tháng/lần.	Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 9%/năm được điều chỉnh 6 tháng/lần	(v)
TỔNG CỘNG	187.690.525.844			
Trong đó: Vay dài hạn Vay dài hạn đến hạn trả	178.406.405.620 9.284.120.224			

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 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.1. Vay ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):

(iv) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là quyền sử dụng đất dự án Đè Thám - Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng thuộc sở hữu của Nhóm Công ty và một số bất động sản thuộc huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình thuộc sở hữu của các cá nhân.

(v) Tài sản đảm bảo của khoản vay này là quyền tài sản phát sinh từ Dự án Phú Hải, phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty.

24.2. Vay cá nhân

Số dư các khoản vay cá nhân bao gồm các khoản vay từ các hợp đồng vay vốn cá nhân có kỳ hạn từ 6 - 12 tháng chịu lãi suất từ 9%/năm - 15%/năm và không có tài sản đảm bảo. Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn.

24.3. Trái phiếu ngắn hạn

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

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc và lãi (VND)	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	100.000.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 8 tháng 6 năm 2022. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11%/năm	(vi)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank	251.119.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 25 tháng 12 năm 2022. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	10%/năm	(vii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	200.000.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 9 tháng 12 năm 2022. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11%/năm	(viii)
TỔNG CỘNG	551.119.000.000			

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 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.3. Trái phiếu ngắn hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản trái phiếu ngắn hạn được trình bày như sau (tiếp theo):

- (vi) Cổ phiếu của Công ty của một cá nhân và một số Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ xã Tây Sơn, thị trấn Tiền Hải, huyện Tiền Hải, Thái Bình của cá nhân.
- (vii) Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất 1 phần dự án thuộc khu dân cư đô thị Km3, Km4 phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh của Nhóm Công ty.
- (viii) Toàn bộ cổ phiếu của một công ty con.

24.4. Trái phiếu dài hạn

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

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	300.000.000.000 300.000.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 1 tháng 12 năm 2022. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	8,8%	(ix)
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	300.000.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2024. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	11%	(x)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	398.010.958.904 398.010.958.904	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 8 năm 2022. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	10%	(xi)
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	622.391.978.121 243.361.349.134	Gốc được trả theo lịch trả nợ với lần trả nợ cuối cùng vào ngày 5 tháng 5 năm 2024. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	10,1%	(xii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	100.000.000.000 100.000.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 17 tháng 11 năm 2022. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11%	(xiii)

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 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.4. Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn được trình bày như sau (tiếp theo):

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	100.000.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 6 tháng 1 năm 2023. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11%	(xiv)
Công ty Cổ phần chứng khoán MB	195.881.877.729	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 16 tháng 10 năm 2022. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	11%	(xv)
Trong đó: Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	195.881.877.729			
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Smart Invest	495.519.835.841	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 28 tháng 5 năm 2025. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11%	(xvi)
Công ty Cổ phần chứng khoán ngân hàng Công thương Việt Nam	297.636.711.852	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 15 tháng 9 năm 2023. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	10,5%	(xvii)
Công ty Cổ phần chứng khoán Dầu khí	250.000.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 28 tháng 10 năm 2023. Lãi vay được trả 3 tháng/lần.	11%	(xviii)
Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Việt	250.000.000.000	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 25 tháng 11 năm 2024. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	10%	(xix)
Công ty Cổ phần chứng khoán ngân hàng Công thương Việt Nam	96.382.661.771	Gốc được trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 28 tháng 1 năm 2023. Lãi vay được trả 6 tháng/lần.	11%	(xx)

TỔNG CỘNG

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn	2.168.569.838.451
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	1.237.254.185.767
Góc trái phiếu	3.450.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(44.175.975.782)

3.405.824.024.218

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.4. Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn được trình bày như sau (tiếp theo):

- (ix) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu bởi một cá nhân và giá trị diện tích tăng thương mại thuộc Dự án The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, diện tích thương mại thuộc dự án The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và một số sản thương mại thuộc Dự án Tân Tây Đô, xã Tân Lập, huyện Đan Phượng.
- (x) 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 của tòa nhà The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội của một công ty con gián tiếp.
- (xi) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân.
- (xii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là tài sản phát sinh từ dự án công trình TMDV thuộc dự án Khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang thuộc quyền sở hữu của Công ty, dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập – Nha Trang thuộc quyền sở hữu của một công ty con ngay sau khi có Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư điều chỉnh thời hạn đầu tư dự án hoặc văn bản pháp lý tương đương, cổ phiếu của Công ty của các cá nhân.
- (xiii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là một số cổ phiếu của Công ty và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các lô đất tầng 2, tầng 5 các tòa nhà The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và biệt thự số BT-20, Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội của cá nhân.
- (xiv) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của Công ty của các cá nhân.
- (xv) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của Công ty của các cá nhân.
- (xvi) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với một số căn kiot và sản thương mại của Dự án Hải Phát Plaza, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội của một công ty con và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 14.177,3 m² tại phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên của Công ty.
- (xvii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại các phường Hải Yên, Ninh Dương và Ka Long, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.4. Trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn được trình bày như sau (tiếp theo):

(xviii) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân.

(xix) Tài sản đảm bảo của khoản trái phiếu này là cổ phiếu của các cá nhân.

(xx) Tài sản đảm bảo 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.

25. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: VND
Số đầu năm	31.207.407.560	21.118.164.835	
Trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 26)	23.552.106.347	19.748.623.225	
Chi trong năm	(3.205.633.000)	(9.659.380.500)	
Số cuối năm	51.553.880.907	31.207.407.560	

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 2021 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	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Số đầu năm	1.999.963.050.000	60.986.800.000	-	893.787.588.711	38.062.327.941	2.992.799.766.652
- Cổ tức bằng cổ phiếu (Thuyết minh số 26.4)	644.982.770.000	-	-	(644.982.770.000)	-	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(7.391.433.189)	(7.391.433.189)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	92.293.322.388	5.318.156.823	97.611.479.211
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(19.748.623.225)	-	(19.748.623.225)
- Trích lập quỹ khác	-	-	580.012.025	(446.609.259)	(133.402.766)	-
- Thù lao HĐQT	-	-	-	(6.402.905.575)	(124.912.882)	(6.527.818.457)
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu	-	-	-	8.535.690.655	(7.155.690.655)	1.380.000.000
- Chuyển nhượng một phần sở hữu trong công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát	-	-	-	193.394.614.808	369.425.385.192	562.820.000.000
Số cuối năm	2.644.945.820.000	60.986.800.000	580.012.025	516.430.308.503	398.000.430.464	3.620.943.370.992

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 2021 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 (tiếp theo)

	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Năm nay	2.644.945.820.000	60.986.800.000	580.012.025	516.430.308.503	398.000.430.464	3.620.943.370.992
- Số đầu năm	396.739.990.000	-	-	(396.739.990.000)	-	-
- Cổ tức bằng cổ phiếu (Thuyết minh số 26.4)	-	-	-	-	(26.643.195.601)	(26.643.195.601)
- Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	35.829.565.250	285.748.252.650
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	249.918.687.400	(234.630.224)	(23.552.106.347)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	(23.317.476.123)	-	-
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển (**)	-	-	506.467.905	(506.467.905)	-	-
- Thù lao HĐQT, BKS (**)	-	-	-	(6.704.695.108)	(155.374.892)	(6.860.070.000)
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu	-	-	-	578.443.053	(578.443.053)	-
- Giảm tỷ lệ sở hữu từ công ty con thành công ty liên kết (Thuyết minh số 4.1)	-	-	-	(114.557.478.551)	(208.330.530.689)	(322.888.009.240)
Số cuối năm	3.041.685.810.000	60.986.800.000	1.086.479.930	225.101.331.269	197.887.821.255	3.526.748.242.454

(*) Việc chia cổ tức được thực hiện theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 102/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 12 năm 2021.

(**) Việc trích lập quỹ phúc lợi, quỹ đầu tư phát triển và chi thù lao cho Hội đồng Quản trị được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2021 và số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 5 năm 2021.

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 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	
Vốn góp của cổ đông	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000	-	2.644.945.820.000	2.644.945.820.000	-	
TỔNG CỘNG	3.041.685.810.000	3.041.685.810.000	-	2.644.945.820.000	2.644.945.820.000	-	

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

Vốn đã góp của chủ sở hữu

Số đầu năm	Năm nay	Đơn vị tính: VND
Tăng từ chia cổ tức bằng cổ phiếu	2.644.945.820.000	1.999.963.050.000
Số cuối năm	396.739.990.000	644.982.770.000
Cổ tức bằng cổ phiếu đã chia	3.041.685.810.000	2.644.945.820.000
Cổ tức	396.739.990.000	644.982.770.000

26.4 Cổ tức

Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm

Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	Năm nay	Đơn vị tính: VND
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2020: 39.673.999 cổ phiếu/264.494.582 cổ phiếu hiện hữu	396.739.990.000	644.982.770.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2018: 29.999.201 cổ phiếu/199.996.305 cổ phiếu hiện hữu	-	299.992.010.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2019: 34.499.076 cổ phiếu/229.995.506 cổ phiếu hiện hữu	-	344.990.760.000
Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi	-	-

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	Năm nay	Đơn vị tính: VND
Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.4 Cổ tức (tiếp theo)

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 26 tháng 6 năm 2021, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua phương án trả cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu với tỷ lệ phát hành là 15%/vốn điều lệ (tương đương 396.741.870.000 VND). Vào ngày 28 tháng 9 năm 2021, Công ty đã nhận được Quyết định số 528/QĐ-SGDHCM của Sở Giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh về việc thay đổi đăng ký niêm yết với số lượng chứng khoán thay đổi niêm yết là 39.637.999 (tương đương 396.739.990.000 VND). Sau đó, Công ty cũng đã hoàn tất thủ tục tăng vốn theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần 17 cấp ngày 23 tháng 9 năm 2021.

26.5 Cổ phiếu phổ thông

	<i>Số lượng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	304.168.581	264.494.582
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng và đang được lưu hành	304.168.581	264.494.582
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>304.168.581</i>	<i>264.494.582</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000VND/cổ phiếu).

27. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	398.000.430.464	38.062.327.941
Giảm do bán công ty con mất quyền kiểm soát và trở thành công ty liên kết	(208.330.530.689)	-
Giảm do giảm tỷ lệ sở hữu trong công ty con	(578.443.053)	(7.155.690.655)
Tăng do chuyển nhượng công ty con không mất quyền kiểm soát	-	369.425.385.192
Trích quỹ và thù lao HĐQT, BKS	(390.005.116)	(258.315.648)
Cổ tức được chia	(26.643.195.601)	(7.391.433.189)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	35.829.565.250	5.318.156.823
Số cuối năm	197.887.821.255	398.000.430.464

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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	1.417.006.429.780	1.329.627.915.814
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	630.618.135.346	837.170.327.303
Doanh thu từ hoạt động môi giới bất động sản	590.090.213.536	361.375.730.661
Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan	196.298.080.898	131.081.857.850
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.417.006.429.780	1.329.627.915.814
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	1.351.734.849.519	1.263.139.727.458
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	65.271.580.261	66.488.188.356

Bao gồm trong doanh thu cho thuê là doanh thu ghi nhận một lần đối với các tài sản cho thuê dài hạn có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, theo chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 3.18. Nếu doanh thu từ việc cho thuê này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian cho thuê, thì ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp như sau:

	Đơn vị tính: VND			
	Năm nay		Năm trước	
	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê
Doanh thu thuần	58.258.644.127	72.442.980	-	-
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	56.260.392.474	69.958.210	-	-
Lợi nhuận gộp	1.998.251.653	2.484.770	-	-

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần (i)	338.094.208.182	62.014.211.567
Lợi nhuận được chia (ii)	85.027.959.330	-
Lãi từ chuyển nhượng vốn góp hợp tác đầu tư	-	65.449.200.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	38.545.413.750	20.522.810.933
TỔNG CỘNG	461.667.581.262	147.986.222.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU (tiếp theo)

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính (tiếp theo)

- (i) Bao gồm khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng 27% cổ phần trong Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát cho các đối tác cá nhân như được trình bày tại Thuyết minh số 4.1 và lãi từ việc chuyển nhượng 20% trong công ty con này trong năm 2020 nay được chuyển từ Lợi nhuận chưa phân phối sang Doanh thu hoạt động tài chính do Nhóm Công ty đã mất quyền kiểm soát với công ty con này trong năm 2021.
- (ii) Lợi nhuận được chia bao gồm:
- ▶ Khoản 70 tỷ VND lợi nhuận được chia theo hợp đồng hợp tác với một cá nhân về việc góp vốn tham gia đầu tư và khai thác kinh doanh một dự án bất động sản tại tỉnh Thái Bình; và
 - ▶ Khoản 15 tỷ VND lợi nhuận được hưởng tại Dự án Công viên Fidel theo thỏa thuận số 05/2021/BBTT với một đối tác doanh nghiệp ngày 29 tháng 6 năm 2021.

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	540.712.321.273	629.684.561.804
Giá vốn từ hoạt động môi giới bất động sản	327.498.863.303	229.172.573.794
Giá vốn từ hoạt động cho thuê bất động sản và các hoạt động liên quan	202.909.837.340	131.273.796.853
TỔNG CỘNG	<u>1.071.121.021.916</u>	<u>990.130.932.451</u>

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	229.648.026.321	194.625.426.154
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	17.295.781.439	16.263.489.840
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần	-	3.845.513.605
TỔNG CỘNG	<u>246.943.807.760</u>	<u>214.734.429.599</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
- Chi phí hoa hồng môi giới	4.919.487.675	15.858.796.163
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.101.436.323	4.639.534.028
- Chi phí nhân viên	6.711.889.048	4.243.326.169
- Chi phí quảng cáo, khuyến mãi	8.941.066.416	1.141.617.338
- Chi phí bán hàng khác	150.524.702	58.948.050
	26.824.404.164	25.942.221.748
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên	74.420.407.120	55.305.745.340
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.765.834.111	37.684.465.450
- Chi phí khấu hao và hao mòn	8.064.624.269	4.578.823.392
- Trích lập dự phòng	-	9.076.033.942
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	16.641.512.012	11.128.231.228
	136.892.377.512	117.773.299.352
TỔNG CỘNG	163.716.781.676	143.715.521.100

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	20.740.716.955	29.262.106.318
Thu nhập tạm thời từ cho thuê căn hộ	16.907.176.821	15.606.589.635
Tiền được bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	2.914.133.264	3.875.272.189
Thu nhập từ các khoản công nợ	-	9.327.805.985
Thu nhập khác	919.406.870	452.438.509
Chi phí khác	12.583.565.423	12.740.508.007
Tiền chậm nộp thuế	8.138.682.767	9.232.987.063
Phạt thanh lý hợp đồng	2.106.352.800	1.819.143.978
Chi phí khác	2.338.529.856	1.688.376.966
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	8.157.151.532	16.521.598.311

33. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản	3.217.297.439.441	1.104.324.654.161
Chi phí dịch vụ mua ngoài	256.759.374.195	167.303.477.344
Chi phí nhân công	299.415.120.508	290.573.938.877
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	32.421.692.343	31.921.721.041
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.170.451.179	1.825.457.585
Chi phí khác	30.971.942.556	24.937.501.168
TỔNG CỘNG	3.842.036.020.222	1.620.886.750.176

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

34.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	128.395.083.718	44.384.173.361
Thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	282.730.412 (9.376.515.558)	1.286.695.438 1.383.299.000
TỔNG CỘNG	119.301.298.572	47.054.167.799

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:	405.049.551.222	144.665.647.010
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty	81.009.910.244	28.933.129.402
<i>Ảnh hưởng của các điều chỉnh:</i>		
Chi phí phát triển đất và xây dựng không được khấu trừ	9.060.201.592	16.653.402.261
Ảnh hưởng Nghị định 132/2020/NĐ-CP	13.353.502.080	2.591.567.116
Thuế TNDN trích thiếu năm trước	282.730.412	1.286.695.438
Ảnh hưởng các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	12.469.158.364	216.260.408
Phần lỗ/(lãi) trong các công ty liên kết	-	177.841.293
Chi phí không được khấu trừ khác	3.061.849.121	2.181.074.768
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)
Thuế TNDN được giảm	-	(541.180.045)
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(193.841.462)
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận là tài sản thuế hoãn lại	63.946.759	-
Chi phí thuế TNDN	119.301.298.572	47.054.167.799

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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)

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

34.2 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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	11.725.845.926	5.732.800.026	5.993.045.900	(919.437.680)
Chi phí lãi vay liên quan tới dự án bất động sản chưa bàn giao	1.858.356.164	-	1.858.356.164	-
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ, biệt thự của khách hàng	301.719.351	-	301.719.351	-
Chi phí dự án chưa được trừ	-	-	1.389.611.370	-
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	(4.156.661.737)	(3.990.444.510)	(166.217.227)	(463.861.320)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	9.729.259.704	1.742.355.516		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			9.376.515.558	(1.383.299.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Lỗi tính thuế chuyển sang các năm sau

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗi tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗi đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty có khoản lỗi lũy kế 1.355.186.296 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.035.452.501 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗi đến năm	Lỗi tính thuế (*)	Đã chuyển lỗi đến ngày 31/12/2021	Không được chuyển lỗi	Chưa chuyển lỗi tại ngày 31/12/2021
2018	2023	1.056.688.700	(1.056.688.700)	-	-
2019	2024	858.728.185	(446.481.241)	-	412.246.944
2020	2025	95.612.907	-	-	95.612.907
2021	2026	847.326.445	-	-	847.326.445
TỔNG CỘNG		2.858.356.237	(1.503.169.941)	-	1.355.186.296

(*) Tất cả các khoản lỗi 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 hợp nhất.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với khoản lỗi 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

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 2021, Nhóm Công ty có khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN là 82.141.669.960 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. 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 chịu thuế và chi phí lãi vay trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty 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
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 Phí dịch vụ môi giới đã trả	- 242.894.212	1.279.915.689 2.071.576.632
Công ty Đại Đông Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu phí dịch vụ Phí dịch vụ đã thu Nhận hoàn trả kí quỹ Bù trừ ký quỹ theo biên bản thỏa thuận	8.680.484.421 4.750.604.022 1.855.000.000 -	19.863.981.777 13.872.976.368 - 3.228.653.334
Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Chuyển tiền hợp tác đầu tư	300.000.000.000	-
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 Phải trả tiền mua sắm 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	- - - 19.197.684.955 - 19.860.485.092 - 356.400.000 - 4.024.933.140	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
Công ty Cổ phần Dịch vụ An ninh ANTV	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt với Công ty con	Phí dịch vụ phải trả Phí dịch vụ đã trả Phí dịch vụ phải thu Phí dịch vụ đã thu	15.446.646.600 15.372.289.400 190.817.385 191.558.556	- - - -
Công ty TNHH Quản lý Đô thị An Land	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt với Công ty con	Phí dịch vụ phải thu Phí dịch vụ phải trả Phí dịch vụ đã trả Phí dịch vụ thu hộ Chuyển trả tiền phí dịch vụ thu hộ Bù trừ công nợ thu hộ với phải thu phí dịch vụ	2.481.293.612 1.454.256.366 1.562.385.486 223.642.847 2.502.899.911 2.278.647.150	2.322.177.836 1.256.123.055 1.147.993.935 447.078.781 2.900.563.026 2.217.157.903
Công ty BT Hà Đông	Công ty liên doanh	Chuyển tiền góp vốn	2.660.000.000	5.826.607.167
Công ty Cienco 5	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Phải trả tiền xây dựng Tiền xây dựng đã trả Phí dịch vụ phải thu Phí dịch vụ đã thu	64.348.110.760 76.698.850.627 405.797.550 451.167.922	- - 206.473.045 266.900.620

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau (tiếp theo):

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên Hội đồng Quản trị	Phải thu dịch vụ môi giới	19.568.639.793	20.274.129.586
		Đã thu tiền phí dịch vụ môi giới	16.878.086.953	5.400.521.430
		Chi phí chuyển nhượng căn hộ	32.476.427.394	-
		Cho vay	2.000.000.000	-
		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 phải thu phí dịch vụ với thu hộ phải trả	340.082.590	202.200.220.000
		Phải thu phí dịch vụ và quản lý	13.939.163.751	19.194.504.015
		Phí dịch vụ và quản lý đã thu	14.631.373.288	16.863.006.451
		Phải trả phí dịch vụ thu hộ	10.270.998.139	13.532.798.047
		Phí dịch vụ thu hộ đã trả	10.683.550.811	12.733.583.582
		Bù trừ công nợ phải trả với phải thu phí dịch vụ	2.843.274.018	-
		Phải trả tiền thuê mặt bằng	633.867.783	1.281.769.340
		Phải thu lãi vay	1.044.166.666	854.000.000
		Chuyển tiền góp vốn	30.000.000.000	50.000.000.000
Ông Trần Quốc Tấn	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Nhận tiền mua trái phiếu	20.000.000.000	-
Bà Trần Thùy Anh	Bên liên quan của thành viên chủ chốt (đến ngày 20 tháng 4 năm 2020)	Chuyển nhượng vốn góp	-	115.000.000.000
		Tiền chuyển nhượng góp vốn đã thu	-	115.000.000.000
Ông Lê Việt Dũng	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng vốn góp	-	5.000.000.000
		Tiền chuyển nhượng góp vốn đã thu	-	5.000.000.000
Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	Chi phí mua tài sản phải trả	-	6.500.000.000
		Chi phí mua tài sản đã trả	-	6.500.000.000
Bà Trần Thị Thái Bình	Cá nhân liên quan của thành viên chủ chốt	Nhận tiền đi vay	14.695.991.463	50.000.000.000
		Hoàn trả tiền vay	64.695.991.463	-
Ông Đinh Thế Quỳnh	Thành viên chủ chốt của công ty con	Hoàn trả tiền vay	35.000.000.000	-
		Cho vay vốn	11.800.000.000	-
		Lãi vay phải thu	775.657.534	-
		Lãi vay đã thu	537.197.260	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Ông Đỗ Quý Chiến	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT	Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	6.467.101.920	-
		Tiền thu từ chuyển nhượng bất động sản	3.000.000.000	-
Ông Đỗ Quý Thành	Bên liên quan của Chủ tịch HĐQT	Nhận tiền hợp đồng cung cấp dịch vụ	1.800.000.000	-
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Cho vay	277.577.799.600	-
		Lãi vay phải thu	15.029.510.365	-
		Lãi vay đã thu	9.911.248.019	-
		Nhận đặt cọc dự án	1.621.218.182	-
		Chuyển tiền đặt cọc	355.275.600.000	-
Ông Lại Quốc Thắng	Thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Hoàn trả tiền vay	35.000.000.000	-
		Lãi vay đã trả	221.506.849	-
		Nhận tiền cọc dự án	1.640.909.091	-
		Nhận tiền vay	12.000.000.000	-
		Trả gốc vay	2.000.000.000	-
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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 2021, 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 2020: 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i>				
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu từ hoạt động môi giới Phải thu phí dịch vụ quản lý toà nhà Phải thu từ hoạt động cho thuê Phải thu tiền điện nước, phí gửi xe	- 3.659.741.014 - -	19.543.221.938 2.778.150.288 6.811.815.617 24.081.934
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con đến ngày 29 tháng 12 năm 2021, công ty liên kết từ ngày 30 tháng 12 năm 2021	Phải thu phí thuê mặt bằng và dịch vụ khác	8.773.783.064	-
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	-	5.191.798.732
Công ty Đại Đồng Á	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải thu dịch vụ môi giới	-	3.320.934.537
Ông Đỗ Quý Chiến	Cá nhân liên quan của chủ tịch HĐQT	Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	3.718.443.043	-
Công ty Cổ phần Hải Phát Kinh Bắc	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu về cho thuê mặt bằng	240.135.300	-
Các công ty khác	Bên liên quan	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	745.678.967	578.134.158
TỔNG CỘNG			17.137.781.388	38.248.137.204
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)</i>				
Công ty Cienco 5	Công ty có chung thành viên chủ chốt	Chi phí xây dựng	1.723.226.000	-
TỔNG CỘNG			1.723.226.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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)

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Ông Lê Thanh Hải	Thành viên quản lý chủ chốt	Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác chuyển nhượng cổ phần	355.275.600.000	-
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con đến ngày 29 tháng 12 năm 2021, công ty liên kết từ ngày 30 tháng 12 năm 2021	Phải thu theo thỏa thuận hợp tác đầu tư	144.091.689.634	-
Công ty Hải Phát Thủ Đô	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Lãi phải thu	-	949.666.667
Công ty và các cá nhân khác	Bên liên quan	Phải thu khác	269.600.000	904.600.000
TỔNG CỘNG			499.636.889.634	1.854.266.667
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con đến ngày 29 tháng 12 năm 2021, công ty liên kết từ ngày 30 tháng 12 năm 2021	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	350.000.000.000	-
Cienco 5	Công ty cùng thành viên HĐQT	Phải thu theo hợp đồng hợp tác đầu tư	197.000.000.000	197.000.000.000
TỔNG CỘNG			547.000.000.000	197.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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)

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)				
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con đến ngày 29 tháng 12 năm 2021, công ty liên kết từ ngày 30 tháng 12 năm 2021	Phải trả phí môi giới	1.616.755.280	-
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Phải trả tiền điện, thuê mặt bằng	-	2.533.887.608
Công ty Cổ phần Dịch vụ An Ninh ANTV	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt với công ty con	Phải trả dịch vụ an ninh, bảo vệ	2.682.956.400	-
Các công ty khác	Bên liên quan	Phải trả khác	120.560.705	1.185.093.462
TỔNG CỘNG			4.420.272.385	3.718.981.070
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 19.2)				
Bà Trần Thị Thái Bình	Cá nhân liên quan của thành viên chủ chốt	Chi mua dự án bất động sản	51.009.192.747	-
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con đến ngày 29 tháng 12 năm 2021, công ty liên kết từ ngày 30 tháng 12 năm 2021	Chi phí quản lý dự án	601.775.345	-
TỔNG CỘNG			51.610.968.092	-
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Công ty Hải Phát Thủ Đức	Công ty liên quan của thành viên HĐQT	Thu hộ, chi hộ phí dịch vụ	1.215.567.859	1.288.042.384
Công ty ĐT và KD BĐS Hải Phát	Công ty con đến ngày 29 tháng 12 năm 2021, công ty liên kết từ ngày 30 tháng 12 năm 2021	Phải trả theo thỏa thuận quản lý tập trung	61.478.116.123	-
TỔNG CỘNG			62.693.683.982	1.288.042.384

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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)

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: (Thuyết minh số 24)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Bà Trần Thị Thái Bình	Cá nhân liên quan của thành viên chủ chốt	-	50.000.000.000			
		VND				
			50.000.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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:

Đơn vị tính: VND

<i>Chức vụ</i>	<i>Thu nhập</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chủ tịch HĐQT	2.485.080.000	2.760.000.000
Phó Chủ tịch thường trực	-	834.782.609
Phó Chủ tịch HĐQT	617.580.000	690.000.000
Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban chiến lược	1.374.400.000	1.185.750.000
Thành viên HĐQT	866.580.000	942.224.205
Thành viên độc lập HĐQT	-	306.000.000
Thành viên độc lập HĐQT	-	208.695.652
Thành viên độc lập HĐQT	317.100.000	72.734.694
Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	504.380.000	247.219.000
Tổng Giám đốc	2.650.071.176	2.040.126.999
Phó Tổng Giám đốc	1.343.330.000	801.673.478
Phó Tổng Giám đốc	1.177.470.000	938.902.005
Phó Tổng Giám đốc	908.561.191	641.165.883
Phó Tổng Giám đốc	900.741.769	504.159.250
Phó Tổng Giám đốc	912.334.751	591.250.181
Phó Tổng Giám đốc	-	406.651.911
Phó Tổng Giám đốc	-	406.872.376
TỔNG CỘNG	14.057.628.887	13.578.208.243



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	249.918.687.400	92.293.322.388
Điều chỉnh giảm do trích thù lao HĐQT (*)	(6.704.695.108)	(6.398.285.575)
Điều chỉnh giảm do trích quỹ phúc lợi (*)	-	(23.317.476.123)
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	<u>243.213.992.292</u>	<u>62.577.560.690</u>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	304.168.581	264.494.582
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu phát hành trong năm 2021 (**)	-	39.673.999
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	<u>304.168.581</u>	<u>304.168.581</u>
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	<u>304.168.581</u>	<u>304.168.581</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	800	206
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	800	206

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 2021 được điều chỉnh giảm cho khoản trích thù lao HĐQT từ lợi nhuận của năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2021/NQ-DHĐCĐ ngày 26 tháng 6 năm 2021.

(**) 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 2021 (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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày:

Doanh thu	Kinh doanh		Kinh doanh dịch vụ môi giới		Kinh doanh cho thuê BĐS, dịch vụ quản lý BĐS và hoạt động liên quan khác	Loại trừ	Tổng cộng
	bất động sản	sân	Kinh doanh	Kinh doanh			
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	630.618.135.346		590.090.213.536		196.298.080.898	-	1.417.006.429.780
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	128.734.040.644		1.418.766.768		52.344.569.078	(182.497.376.490)	-
Tổng doanh thu	759.352.175.990		591.508.980.304		248.642.649.976	(182.497.376.490)	1.417.006.429.780
Kết quả							
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	(74.426.738.780)		227.341.365.350		49.994.716.573		202.909.343.143
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (*)							202.140.208.079
Lợi nhuận thuần trước thuế							405.049.551.222
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp							(119.301.298.572)
Lợi nhuận thuần sau thuế							285.748.252.650
Tài sản và công nợ							-
Tài sản bộ phận	5.347.907.851.511		-		1.060.144.333.750	-	6.408.052.185.261
Tài sản không phân bổ (**)	-		-		-	3.170.539.472.681	3.170.539.472.681
Tổng tài sản	5.347.907.851.511		-		1.060.144.333.750	3.170.539.472.681	9.578.591.657.942
Công nợ bộ phận	476.053.874.160		-		204.442.486.938	-	680.496.361.098
Công nợ không phân bổ (***)	-		-		-	5.371.347.054.390	5.371.347.054.390
Tổng công nợ	476.053.874.160		-		204.442.486.938	5.371.347.054.390	6.051.843.415.488

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày:

Doanh thu	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ môi giới	Kinh doanh cho thuê BĐS, dịch vụ quản lý BĐS và hoạt động liên quan khác	Đơn vị tính: VND	
				Loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	837.170.327.303	361.375.730.661	131.081.857.850	-	1.329.627.915.814
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	-	13.912.336.538	49.876.367.264	(63.788.703.802)	-
Tổng doanh thu	837.170.327.303	375.288.067.199	180.958.225.114	(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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 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

Đơn vị tính: VND

STT	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		Cam kết góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
			Số tiền	%	
1	Công ty TNHH BT Hà Đông	350.000.000.000	175.000.000.000	50	120.437.113.903
2	Công ty Hải Phát Thủ Đức	1.000.000.000.000	39.800.000.000	19,9	9.800.000.000
TỔNG CỘNG			214.800.000.000		130.237.113.903

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 2021 ước tính là 277 tỷ 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	906.022.510	14.548.809.340
Trên 1 – 5 năm	3.624.090.040	30.977.235.046
Trên 5 năm	35.878.491.396	39.789.392.090
TỔNG CỘNG	40.408.603.946	85.315.436.476

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Nhóm Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết hợp đồng cho thuê bất động sản, cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	40.270.770.838	33.100.948.458
Trên 1 - 5 năm	93.684.574.342	114.825.179.028
Trên 5 năm	23.955.973.031	42.426.347.559
TỔNG CỘNG	<u>157.911.318.211</u>	<u>190.352.475.045</u>

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 Nhóm 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 2021, giá trị khoản tiền Nhóm Công ty còn cam kết có điều kiện thanh toán là 54 tỷ VND.

Theo Phụ lục số 01 bổ sung hợp đồng hợp tác đầu tư số 37/2021/HTĐT ký ngày 30 tháng 6 năm 2021 với một cá nhân về việc hợp tác đầu tư một số lô đất thuộc dự án Bắc Đồng Đầm, tỉnh Thái Bình, Nhóm Công ty sẽ thực hiện góp vốn cho đợt 2 là 32,7 tỷ VND.

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 159/2020/HĐHTDT 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 một dự án Khu đô thị Mỹ Hưng - Cienco 5 năm 2021, Nhóm Công ty sẽ góp 200 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty còn phải góp số tiền 3 tỷ VND.

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 156/2020/HP-KDBDSHP ký ngày 10 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 một số dự án ngắn hạn trong năm 2022, Nhóm Công ty sẽ góp 145 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty còn phải góp số tiền 1 tỷ VND.

Theo hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng cổ phần số 16/2021/HDDNTCNCP giữa Nhóm Công ty và các cá nhân về việc chuyển nhượng cổ phần trong một đối tác doanh nghiệp, Nhóm Công ty sẽ đặt cọc 450 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty còn phải thanh toán 94,7 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Theo hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng vốn góp số 22/2021/HDDNTCNVG giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp về việc chuyển nhượng vốn góp trong một đối tác doanh nghiệp, Nhóm Công ty sẽ đặt cọc 200 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty còn phải thanh toán 124,5 tỷ VND.

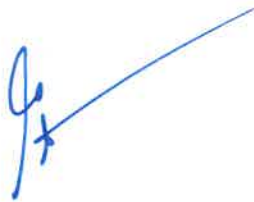
Cam kết theo thỏa thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án

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

Theo Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 1 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ với tổng giá trị là 350 tỷ VND. Sau kỳ, Công ty đã hoàn tất việc phát hành lô trái phiếu trên.

Không có sự kiện nào khác 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.



Tạ Thị Hoàn
Người lập



Lê Hồng Sơn
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022